



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neckarspinnerei-Quartier“ incl. Vorhaben und Erschließungspläne mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Planbereich 22/01

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Vorentwurf vom 28.11.2023

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

- 3. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.**

4. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

4.1 Zulässige Vorhaben (§ 9 (2) 2 i.V.m. § 12 (3) und (3a) BauGB)

Innerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der allgemein festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.2 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Entsprechend der nachfolgenden Zuordnung unter 4.2.2 sind festgesetzt:

4.2.1 Zulässigkeiten

4.2.1.1 GE stö - Gebiet mit störendem Gewerbe

Zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, sofern nachweislich die erforderlichen Innenschallpegel siehe 4.2.5.1 und die maximal zulässigen Schalleistungspegel Anlieferung 4.2.5.2 und Außenwerkstätten BF 11 4.2.5.3 einhalten werden.
- Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener Ware (branchenbezogen), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten maximal 20 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m² Verkaufsfläche (Handwerkerprivileg und Dienstleistungsprivileg).

4.2.1.2 GEu - urbanes Gewerbegebiet, mit das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe

Zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a (2) Nr. 4 BauNVO sowie
- Geschäfts- und Büronutzung gem. § 6a (2) Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener Ware (branchenbezogen), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten maximal 20 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m² Verkaufsfläche (Handwerkerprivileg und Dienstleistungsprivileg).

4.2.1.3 MU prod - Urbanes, produktives Quartier

Zulässig sind:

- Wohnen gem. § 6a (2) Nr. 1 BauNVO sowie
- Geschäfts- und Büronutzung gem. § 6a (2) Nr. 2 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6a (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche Zwecke gem. § 6a (2) Nr. 5 BauNVO

4.2.1.4 Gastro - Gebiet für Gastro, Kultur und Gemeinbedarf

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6a (2) Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6a (2) Nr. 5 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in den Baufeldern (BF) 3, 6 und 19, mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,42 für BF 3, einer VKZ von bis zu 0,5 für BF 6 und einer VKZ von bis zu 0,1 für BF 19 (bezogen auf den mit EZ gekennzeichneten Bereich)

4.2.1.5 Mobilität - Mobilitätsgebiet

Zulässig sind:

- Parkierungsgebäude
- KfZ-Stellplätze
- Fahrradstellplätze
- Lademöglichkeiten
- Packstation
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. §6a (2) Nr. 5 BauNVO

4.2.1.6 VersG - Gebiet zur Versorgung mit Energie, Wärme und Kälte

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

4.2.2 Baufeldzuordnung

Baufeld 1:	im EG, 1. und 2. OG ab dem 1. OG	GE stö
		GEu
Baufeld 2	im EG im 1. OG ab dem 2. OG	GE stö
		GEu
		MU prod
Baufeld 3	im EG: Teil EG 3a zusätzlich im 1. OG ab dem 2. OG	GE stö
		Gastro
		GEu
		MU prod

Baufeld 4	im EG und 1. OG ab dem 2.OG	GEu MU prod
Baufeld 5	im EG ab dem 1.OG	GEu MU prod
Baufeld 6	im Bereich 6a im EG 6a zusätzlich im Bereich 6b	GEu Gastro Mobilität
Baufeld 7		Gastro
Baufeld 8	im EG und 1. OG EG zusätzlich ab dem 2. OG	GEu Gastro MU prod
Baufeld 9		GEu
Baufeld 10	im EG und 1. OG ab dem 2. OG	GEu MU prod
Baufeld 11		GE stö
Baufeld 12		GEu
Baufeld 13		MU prod
Baufeld 14		MU prod
Baufeld 15	im EG ab dem 1. OG	GEu MU prod
Baufeld 16		MU prod
Baufeld 17		MU prod
Baufeld 18		Mobilität
Baufeld 19		Gastro
Baufeld 20		VersG

4.2.3 Nicht zulässig sind:

- Alle nicht unter 4.2.1.1, 4.2.1.2 und 4.2.1.4 fallende Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze;
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

4.2.4 Erweiterter Bestandschutz

Im gekennzeichneten Bereich F ist eine Nutzung in Form eines Fabrikverkaufs mit maximal 400 m² Verkaufsfläche und den Sortimenten Heimtextilien, Dekoartikel und Seifen gem. § 1 (10) BauNVO zulässig.

4.2.5 Emissionskontingente / Innenschallpegel

4.2.5.1 Zulässige Innenschallegel

Folgt im weiteren Verfahren

Maßnahmen zur Vermeidung von Körperschall

4.2.5.2 Maximal zulässiger Schalleistungspegel Anlieferung

In den Gebieten mit störendem Gewerbe sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Schallemissionen der Ladevorgänge folgende in Tabelle 19 des Schallgutachtens eingetragene Schalleistungsegel nicht überschreiten. Zu den Ladevorgängen sind die Betriebsgeräusche bei Fahrzeugen (Türenschnlagen, Rangieren, Öffnen von Ladebordwänden, Rückfahrwarntöne etc.) und die Geräuschemissionen der eigentlichen Be- und Entladung der Fahrzeuge (Betrieb von Hubwagen oder Hubstaplern, Rollwägen, etc.) zu zählen.

Tabelle 19: Maximal mögliche Schallemissionen der einzelnen Anlieferbereiche

Anlieferbereich	Maximaler Schalleistungspegel L _w in dB(A)	
	Tags	Nachts
Ladezone Baufeld 1	82	72
Ladezone Baufeld 2	80	72
Ladezone Baufeld 3	84	67
Ladezone Baufeld 6	82	72
Ladezone Baufeld 9 / 10	85	69
Ladezone Baufeld 8 / 11 / 12	82	69

4.2.5.3 Maximal zulässiger Schalleistungspegel Außenwerkstätten BF 11

In Baufeld 11 sind die Nutzung der Außenräume als Außenwerkstätten zulässig, sofern folgende aus Tabelle 16 des Schallgutachtens ersichtlichen Schalleistungspegel maximal eingehalten werden.

Tabelle 16: Maximal mögliche Schallemissionen der Außenwerkstätten

Bereich	Maximaler Schalleistungspegel L_w in dB(A)		Maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel L'_{w} in dB(A)	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts
Außenwerkstätten	97	86	74	63

4.2.5.4 Maximal zulässiger Schalleistungspegel Besucherströme Veranstaltung BF 8

In Baufeld 8 sind Veranstaltungen zulässig, sofern folgende aus Tabelle 18 des Schallgutachtens ersichtlichen Schalleistungspegel maximal eingehalten werden.

Tabelle 18: Maximal mögliche Schallemissionen der einzelnen Verkehrswege des Besucherstroms

Anlieferbereich	Maximaler Schalleistungspegel L_w in dB(A)		Maximaler längenbezogener Schalleistungspegel L'_{w} in dB(A)	
	Tags	Nachts	Tags	Nachts
Besucherstrom Spinnereigebäude Ost	-	70,8	-	51

4.2.6 Definitionen:

Die **Verkaufsflächenzahl** (VKZ) gibt an wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.

Die Verlagerung von nicht baulich in Anspruch genommenen Verkaufsflächen auf ein anderes Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs ist ausnahmsweise zulässig, sofern durch Baulast gesichert wird, dass das übertragene Kontingent insgesamt nur einmal in Anspruch genommen wird.

4.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Bereich des Vorhabenbezugs ist die Gesamtheit der im entsprechenden Gebiet liegenden Flächen der Baugrundstücke.

Differenzierung der einzelnen Baufelder folgt im weiteren Verfahren.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindestzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als mindestens zu errichtende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Ausnahme bildet das Baufeld 6 bei dem die Vollgeschosshöhe als Maximalzahl gilt.

4.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Flachdach (siehe hierzu Ziff. 5.1.1) bemisst sich nach den maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend Planeinschrieb.

Die Höhe der baulichen Anlage bei Satteldächern (siehe hierzu Ziff. 5.1.1) bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) entsprechend Planeinschrieb.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt. (*folgt im weiteren Verfahren*)

Die **Gebäudehöhe (GH)** wird an der Oberkante Attika bzw. dem höchsten Punkt des Daches gemessen.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird am First gemessen.

Die festgesetzten maximalen Höhen können auf maximal 30 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln) um maximal 3,00 m überschritten werden. Windströmungsturbinen dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsanlagen und Windströmungsturbinen müssen die technisch bedingten Aufbauten mindestens 1,5 m von der Attika bzw. Traufe zurückversetzt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) sowohl die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 1,50 m überragen (flächenmäßig keine Beschränkung).

Im gekennzeichneten Bereich ist ein Schornstein mit einer maximalen Höhe von ... zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

4.4.1 Offene Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen sowie im Baufeld 18 zulässig.

Garagen sind nur in Baufeld 6b, im Baufeld 18 und auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mobility Hub, jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

4.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 4 und 11 BauGB

4.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußgängerbereich

Zulässig sind:

- Durchwegung für die Allgemeinheit,
- Flächen der Erschließung des Gebietes zu Entsorgungs- und Rettungszwecken,
- Anlieger- und Anlieferverkehr,
- Aufenthaltsflächen incl. Möbilierung,
- Fahrradabstellanlagen.

4.5.3 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mobility Hub

Zulässig sind:

- Parkierungsgebäude
- KfZ-Stellplätze,
- Fahrradstellplätze,
- Lademöglichkeiten,
- Post- / Paketstationen.

4.6 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

4.6.1 Private Grünfläche Zweckbestimmung: „Quartierspark“

In der Grünfläche sind Spielbereiche, Aufenthaltsflächen und Fußwege, sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

4.6.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Eingrünung“

In der Grünfläche sind – außerhalb der FNL-1 und 2 und außerhalb des Gewässerrands – Aufenthaltsflächen und Fußwege, sowie naturnah gestaltete Mulden und Gräben zur Zwischenspeicherung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion ist eine Begrünung mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen vorzunehmen.

4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

4.7.1 Oberflächenbelag offene Stellplätze / Verkehrsflächen

PKW-Stellplätze, Geh- und Radwege, Anliegerstraßen oder sonstige unbelastete befestigte Flächen sind in den Bereichen, in denen das Gefährdungspotenzial für die Trinkwassergewinnung es zulässt, wasserdurchlässig (zum Beispiel Sickerpflaster mit DIBt-Zulassung) auszubilden.

Stark befahrene Straßen sowie gewerbliche Hofflächen (von LKW befahrene Anlieferungsbereiche, Umschlagplätze, Lager- und LKW-Stellplatzflächen etc.) sind dicht zu befestigen und an das Schmutzwassersystem anzuschließen.

4.7.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Gering belastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Fuß-/Radwegen o.ä.) darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Es ist rückzuhalten, in geeigneten Bereichen zu versickern und gedrosselt mit einer Einleitbeschränkung von 10 l/s in den Regenwassersammler einzuleiten. Der Sammler führt direkt zur nächsten Vorflut, dem Neckar. Zur Drosselung sind Retentionsvolumen, z.B. in Form von Regenrückhaltebecken, Mulden, Zisternen mit Retentionsvolumen oder Dachbegrünung möglich.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.

Die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) müssen an die Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

An allen befestigten Flächen auf denen belastetes Niederschlagswasser anfällt (stark befahrene Straßen, gewerbliche Hofflächen etc.) muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass das Oberflächenwasser der Mischwasserkanalisation zugeleitet wird.

Siehe hierzu auch Hinweise unter 7.8.

4.7.3 Abbruch- und Bauzeitbeschränkung sowie Rodungszeiträume

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Vegetationszeit und außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln, dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren.

Der Abbruch von Gebäuden darf nur in der Zeit von 01. Oktober bis 15. November begonnen werden, um Fledermäuse in ihren Winterquartieren nicht zu stören. Dadurch erfolgt der Abbruch auch außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln sowie dem Vorhandensein von Fledermäusen in Sommer-, Wochenstuben- oder Zwischenquartieren. Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten hat eine Kontrolle der betroffenen Gebäudeteile durch eine Fachkraft für Fledermausschutz oder vergleichbar geschultes Personal zu erfolgen, um den aktuellen Besatz durch Fledermäuse ausschließen zu können und bei Bedarf weiterführende Maßnahmen (Zeitenregelung, Ersatzquartiere) festzulegen.

4.7.4 Vermeidungsmaßnahme von Vogelschlag

Verglasungen der Neubauten sowie bei An- und Umbaumaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Unzulässig sind:

- freistehende transparente Scheiben,
- reflektierende Glas- oder Metallelemente,
- Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsicht.

Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich mit über 3 m² zusammenliegender Fläche müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden, etwa durch vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben.

4.7.5 Vermeidung von Barriere- und Falleneffekten

Zur Vermeidung von Barriereeffekten sind Hecken an Stelle von Zäunen zu verwenden oder Zäune durchlässig für Kleintiere zu gestalten. Dafür ist zwischen Unterkante des Zauns und dem Boden ein Mindestabstand von 15 cm zu gewährleisten. Alternativ können Kleintierdurchlässe von min. 20 x 20 cm etwa alle 10-15 m integriert werden.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z. B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen oder mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Alternativ können auch Steighilfen angebracht werden, die Tieren den Ausstieg ermöglichen (z. B. Amphibienleiter aus griffigem Holzbrett oder Lochblech, Böschungsmatten aus Kunststoff (dreidimensionales Wirrgelge), stufig abfallende Steine).

Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern (z. B. durch Absenkung hoher Randsteine im Bereich der Schachtdeckel) oder mit Ausstiegshilfen auszustatten (z. B. Amphibien-Syphon, Amphibienleiter oder Böschungsmatten aus Kunststoff).

Weitere Fallen bestehen bei offenen Kellertreppen oder Pools / Teichen ohne natürlichen Uferübergang. Kellertreppen sind ebenfalls entsprechen zu überhöhen oder mit Ausstiegshilfen zu versehen (z. B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand). Pools / Teiche sind zu überhöhen, bündig abzudecken oder mit einer Ausstiegshilfe zu versehen.

4.7.6 Artenfreundliche Außenbeleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind insekten- und umweltfreundliche Lichtquellen, wie warmweiße LED-Leuchten zu verwenden. Die Außenbeleuchtungen sind so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken (z.B. durch Bewegungsmelder).

4.7.7 FNL-1 „Bestandsschutz Gehölz“

Die im Bebauungsplan als FNL1 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und bei Ausfall mit zertifiziert gebietsheimischen Gehölzen zu ersetzen (vgl. Pflanzlisten 1

und 2 im Anhang). Totholz ist – soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich – zu erhalten.

4.7.8 FNL-2 „Gehölzbegleitende Maßnahme“

Die im Bebauungsplan als FNL2 gekennzeichneten Flächen sind artenreich mit Sträuchern (vgl. Pflanzliste 2 im Anhang) und Obstbäumen (vgl. Pflanzliste 3 im Anhang) zu bepflanzen. Zudem sind hier Totholzstämme, Totholzhaufen und Lesesteinhaufen anzulegen. Die Totholzstämme sind aus den im Geltungsbereich anfallenden Gehölzrodungen zu beziehen und nach Möglichkeit aufrechtstehend, alternativ liegend anzulegen. Zudem sind min. 4 Totholzhaufen aus Stamm- und Grobastmaterial (Ø min. 10 cm) und Wurzelstubben mit den Maßen ca. 2,0 x 2,0 x 0,8 m (B x T x H) anzulegen. Die Lesesteinhaufen sollten aus gebietstypischem Naturstein bestehen und diverse Gesteinsgrößen zwischen 45 und 500 mm Durchmesser aufweisen. Die Steine müssen locker und hohlraumreich geschichtet werden. Um ein frostfreies Überwintern für Reptilien zu ermöglichen, sind die Steinhaufen min. 80 cm in den Boden einzubinden. Unterhalb der Steinhaufen ist eine Drainschicht aus Sand oder Kies anzulegen, um den Abfluss von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Es sind min. 4 Lesesteinhaufen mit den Maßen ca. 2,0 x 3,0 x 1,0 m (B x T x H) anzulegen (+0,8 m Einbindung in den Boden).

4.7.9 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) Vogelnistkästen / Fledermauskästen

Die im Rahmen der Baufeldfreimachung zu rodenden Gehölze sind im räumlichen Umfeld zum Eingriff in Form geeigneter Ersatzhabitats zu ersetzen. Es sind insgesamt fünf als Habitat geeignete Bäume sowie ein Gebäudequartier des Hausrotschwanzes betroffen, die im Verhältnis 1:3 auszugleichen sind. Hierbei sollten folgende Vogelnistkästen und Fledermausquartiere im räumlich-funktionalen Zusammenhang des Geltungsbereichs angebracht werden:

- 5 Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 32 mm (Meisen, Sperlinge)
- 2 Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 26 mm (Kleinmeisen)
- 3 Nisthöhlen mit Einflugloch Ø 45 mm (Star)
- 2 Nisthöhlen mit ovalem Einflugloch (primär Gartenrotschwanz)
- 6 Halbhöhlenkästen (Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig)
- 8 Fledermaushöhlen
- 7 Fledermausflachkästen

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite von bestandsgesicherten Bäumen im Geltungsbereich anzubringen (z.B. FNL-Flächen, Quartierspark), bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung und Gewährleistung eines freien Anflugs. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der genauen Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen müssen im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings im 1. / 2. / 3. und 5. Jahr nach der Anbringung auf Belegung durch Tiere geprüft werden. Die Ergebnisse sind im jeweiligen Jahr der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen.

Die genauen Standorte werden im Rahmen der Anbringung exakt bestimmt und per GPS erfasst und fotografisch dokumentiert.

4.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB

Hinsichtlich der folgenden Schallfestsetzungen wird auf das Gutachten von GN-Bauphysik verwiesen.

4.8.1 Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen)

Innerhalb des Plangebietes liegen Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts vor (Im Bereich des Baufeldes 6 Parkgarage sogar noch höher), somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) im Tag- bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum in weiten Teilen des Plangebietes deutlich überschritten. Des Weiteren werden an einzelnen Fassadenabschnitten auch die Grenzwerte nach aktueller Rechtsprechung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse von über 70 dB(A) im Tag- bzw. über 60 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten.

Es sind Maßnahmen zur Schallreduktion für schutzbedürftige Wohn- und Arbeitsräume gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ergreifen, beispielsweise:

- a) durch Grundrissorientierung, so dass an betroffenen Fassaden keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden,
- b) durch geeignete Schallschutzmaßnahmen vor den offenbaren Fenstern (wie bspw. vorgelagerte Balkone, teil- oder vollverglaste Laubengänge / Loggien, Kastenfensterkonstruktion, Prallscheiben oder partielle Vorhangfassaden - die den Immissionsort vor dem offenbaren Fenster abschirmen).
- c) durch nächtliche automatische Verriegelung der betroffenen Fenster von Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen, so dass die Fenster nicht aufgemacht werden können, sofern nach den unter a und b aufgeführten Maßnahmen noch Überschreitungen lediglich im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) prognostiziert sind

Ausdifferenzierung der Maßnahmen je Baufeld und Fassade folgt im Weiteren Verfahren

4.8.1.1 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume

An Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen (Immissionsorte) im Sinne der VDI 2719 in Verbindung mit DIN 4109-1:2018-01 mit Gesamtschallimmissionen (Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr einschließlich gewerblicher Schalleinwirkungen) von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) oder zentrale Lüftungsanlage zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über

eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt. Dies betrifft das gesamte Plangebiet.

4.8.1.2 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

Schutzbedürftige Räume sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen und Innenräumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 für schutzbedürftige Räume im Tagzeitraum sind in Kapitel 11 der schalltechnischen Untersuchung, GN-bauphysik, 231127-904421-142664 dargestellt.

4.8.1.3 Schallschutzmaßnahmen Außenwohnbereiche

Zum Schallschutz der Außenwohnbereiche in Form von Balkonen sind die Brüstungen mit üblicher Mindesthöhe schalltechnisch geschlossen auszuführen.

Speziell an den Gebäuden der Baufelder 2 und 4 sind Balkone mit einer nach Norden hin stockwerkshohen geschlossenen Wand (z.B. Festverglasung) zu versehen, um den Balkonbereich und die Balkontüre abzuschirmen.

4.8.2 Zur Vermeidung oder Minderung von Schallemissionen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

4.8.2.1 Parkhausfassade

Die südöstliche Fassadenfläche des Parkhauses in Baufeld 6b muss geschlossen ausgebildet werden. *(Differenzierung folgt im weiteren Verfahren)*

4.8.2.2 Schalldämmung der Außenbauteile Gewerbe

Für die Fassadenabschnitte der Gebiete mit störendem Gewerbe sind die folgenden in Tabelle 15 des Schallgutachtens eingetragenen Schalldämmmaße in Abhängigkeit der jeweiligen zulässigen Innenpegel einzuhalten. *(Differenzierung folgt im weiteren Verfahren)*

Tabelle 15: Mindestens erforderliches Schalldämm-Maß der Fassadenabschnitte in Abhängigkeit von L_i

Fassadenabschnitt	Vorherrschender Innenpegel im Gebäude L_i , mindestens erforderliches Schalldämm-Maß der Außenfassade $R'w$ und benötigte Reduktion von L_i im Nachtzeitraum $\Delta L_{i,N}$					
	$L_i = 85 \text{ dB(A)}$	$L_i = 80 \text{ dB(A)}$	$L_i = 75 \text{ dB(A)}$	$L_i = 70 \text{ dB(A)}$	$L_i = 65 \text{ dB(A)}$	$\Delta L_{i,N}$
	$R'w \text{ (dB)}$	$R'w \text{ (dB)}$	$R'w \text{ (dB)}$	$R'w \text{ (dB)}$	$R'w \text{ (dB)}$	
Gebäude 1 – Nord	22	17	12	7	2	-5 dB
Gebäude 1 – Ost	22	17	12	7	2	0 dB
Gebäude 1 - Süd	20	15	10	5	0	-10 dB
Gebäude 1 - West	22	17	12	7	2	-10 dB
Gebäude 2 – Nord	21	16	11	6	1	-15 dB
Gebäude 2 – Ost	23	18	13	8	3	-10 dB
Gebäude 2 – Süd	21	16	11	6	1	-16 dB
Gebäude 2 – West	23	18	13	8	3	-9 dB
Gebäude 3 – Ost	22	17	12	7	2	-12 dB
Gebäude 3 – Süd	22	17	12	7	2	-8 dB
Gebäude 3 – West	22	17	12	7	2	-9 dB
Gebäude 11 - Nord	16	11	6	1	0	-13 dB
Gebäude 11 – Ost	15	10	5	0	0	-16 dB
Gebäude 11 – Süd	18	13	8	3	0	-10 dB

Hinweis: Das Schalldämmmaß der Außenfassade ist als resultierendes Schalldämmmaß aller Außenbauteile zu verstehen. Fensterflächen – auch geöffnete – sind entsprechend für die Berechnung zu berücksichtigen.

Wenn die Reduzierung des vorherrschenden Innenpegels im Nachtzeitraum nicht möglich ist, ist im Gegenzug die Schalldämmung der Außenfassade in gleichem Maße zu erhöhen.

4.8.2.3 Schalldämmung der Außenbauteile Veranstaltung

Für die EG-Fassadenabschnitte des Baufeld 8 sind die folgenden in Tabelle 17 des Schallgutachtens eingetragenen Schalldämmmaße in Abhängigkeit der jeweiligen zulässigen Innenpegel einzuhalten. *(weitere Differenzierung folgt im weiteren Verfahren)*

Tabelle 17: Mindestens erforderliches Schalldämm-Maß der Fassadenabschnitte in Abhängigkeit von L_i

Fassadenabschnitt	Vorherrschender Innenpegel im Gebäude L_i , mindestens erforderliches Schalldämm-Maß der Außenfassade $R'w$ und benötigte Reduzierung von L_i im Nachtzeitraum $\Delta L_{i,N}$					
	$L_i = 100$ dB(A)	$L_i = 90$ dB(A)	$L_i = 85$ dB(A)	$L_i = 80$ dB(A)	$L_i = 70$ dB(A)	$\Delta L_{i,N}$
	$R'w$ (dB)	$R'w$ (dB)	$R'w$ (dB)	$R'w$ (dB)	$R'w$ (dB)	
Nord – West	36	26	21	16	6	-13 dB
Süd – Ost	36	26	21	16	6	- 14 dB

Hinweis: Das Schalldämmmaß der Außenfassade ist als resultierendes Schalldämmmaß aller Außenbauteile zu verstehen. Fensterflächen – auch geöffnete – sind entsprechend für die Berechnung zu berücksichtigen.

4.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25a und b BauGB

4.9.1 Pflanzbindung - Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste (unter Hinweise, Kapitel 7.6) gleichartig zu ersetzen.

4.9.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

4.9.2.1 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume öffentlich und privat

Auf den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bei Pflanzung anzupflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis max. 5 m abgewichen werden. *Folgt zum Entwurf*

Bei Einzelbäumen im versiegelten Bereich ist eine Baumscheibe von mind. 4 m² vorzusehen. Im Bereich von Parkplätzen sind diese gegen Befahren zu schützen.

4.9.2.2 Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nur textlich)

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sollen besonders artenreich angelegt (vgl. Pflanzliste 5 im

Anhang) und möglichst extensiv gepflegt werden. Alternativ können z.B. auch Obstbaumpflanzungen mit Obstbäumen aus Pflanzliste 3, Strauchpflanzungen mit Sträuchern aus Pflanzliste 2 gewählt oder blütenreiche Staudenbeete angelegt werden. Schotter- oder Stein-“Gärten“ sind nicht zulässig.

4.9.2.3 Fassadenbegrünung

Die Fassadenflächen der an die FNL-1 angrenzenden Gebäude 4 und 6 sind vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.9.2.4 Begrünung der Dächer

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) sowie Windströmungsturbinen ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig. Die Flächen sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht zu überdecken und anzusäen.

Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum heranzuziehen.

Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität bzw. Wasserspeichervolumen von min. 30 l/m² aufweisen.

5. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO

5.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Sofern bei Bestandsgebäuden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses andere Dachformen bzw. Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, sind diese bei Um- oder Ausbauten weiterhin zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden sind zu begrünen.

5.2 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen und Logos zulässig.

5.2.1 Selbständige Werbeanlagen

Je Gebäude sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen (Stelen) bis zur maximalen Höhe von 2,50 m (Oberkante Werbeanlage) zulässig. Die Werbefläche darf je Werbeanlage 2,50 m² nicht überschreiten.

5.2.2 Unselbständige Werbeanlagen

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Je Fassadenseite sind je maximal zwei Werbeanlagen in Form eines Schriftzugs und in Form eines Firmenlogos zulässig.

Zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von max. 2,0 m. Die Länge des Werbeschriftzuges darf maximal 10,0 m betragen.

Die Werbefläche des jeweiligen Firmenlogos darf 4 m² nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen, Displays oder Videoflächen ,

Die Werbeanlagen haben die Anforderungen an die Beleuchtung gem. Ziff. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu entsprechen.

Werbeanlagen dürfen den Bahnbetrieb und die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße sowie der angrenzenden Bundesautobahn nicht stören.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Hochwasser / HQ100 / HQextrem

Das Plangebiet liegt einem Risikobereich Hochwasser extrem (HQ_{extrem}). Eine entsprechende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen: Höhenlage des Gebäudes, Wahl geeigneter Baumaterialien, angepasste Gründung und Gebäudeausstattung, Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen, Sicherung der Installation für Strom und Gas. Die Errichtung von Ölheizung und Öltanks ist untersagt. Vorhandene Anlagen bis 2033 hochwassersicher nachzurüsten.

6.2 Denkmalschutz

Im zeichnerisch Teil des Bebauungsplans sind die denkmalgeschützten Gebäude nachrichtlich übernommen.

7. Hinweise

7.1 Geotechnik

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.

7.2 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

7.3 Bodenschutz § 1a (1) BauGB und § 10 Nr. 3 LBO / Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden.

Mit Pflanzbindung belegte Bäume (einschließlich Wurzelraum) sowie an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.). DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Zukünftige Grünflächen sind deutlich abzugrenzen und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19639, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 (3) LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein **Abfallverwertungskonzept** gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 (3) LBodSchAG bei der Antragstellung ein **Bodenschutzkonzept** vorzulegen.

7.4 Altlasten / Kampfmittel

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Werden Altlasten während den Bodenarbeiten gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerung „südlich der A8“ Lfd.Nr. WEN028. Laut Historischer Erhebung des Landkreises Esslingen handelt es sich um eine Ablagerung von 1950 von Hausmüll, Bauschutt, Gewerbeabfälle sowie organischer Abfall. Kartiert ist die Fläche als altlastenverdächtige Fläche mit Handlungsbedarf belassen - Entsorgungsrelevanz.

Für den in der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Heinrich-Ott-Straße 60, Neckarspinnerei Wendlingen am Neckar, Büro Veas und Partner, Leinfelden Echterdingen, 15.09.2021 gekennzeichneten Bereich sind weitere Untersuchungen auf Kampfmittel durchzuführen.

7.5 Nutzung der Solarenergie

Auf die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg und der hierin erhaltenen Verpflichtung Photovoltaikflächen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen und Parkierungsflächen zu installieren wird verwiesen.

7.6 Pflanzliste

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zu verwenden sind. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Für die FNL-Flächen sind zertifiziert gebietsheimische Gehölze aus Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Bäume

Hochstamm, StU 18-20 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Neckar-Schwarzpappel (*Populus nigra*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Silber-Weide (*Salix alba*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)

Fahl-Weide (*Salix rubens*)

Korb-Weide (*Salix viminalis*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Pflanzliste 2 – Sträucher

Solitär, 125-150 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste 3 – Obstbäume

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten, Hochstamm, StU 14-16 cm, min. 3x verpflanzt mit
Drahtballierung:

*Bittenfelder Sämling, Börtlinger Weinapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Boskoop,
Bramley's Sämling, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Graham's
Jubiläumsapfel, Hauxapfel, Heschler Luiken, Horneburger Pfannkuchen, Ingol, Jakob
Fischer, Josef Musch, Kardinal Bea, Linsenhofer Sämling, Maunzenapfel, Luikenapfel,
Rote Sternrenette*

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten, Hochstamm, StU 14-16 cm, min. 3x verpflanzt mit
Drahtballierung:

*Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Große Rommelter, Grüne Jagdbirne, Luxemburger
Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wilde Eierbirne,*

Kirsche (*Prunus avium*) in Sorten, Hochstamm, StU 14-16 cm, min. 3x verpflanzt mit
Drahtballierung:

*Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Johanna, Merton Glory, Mödinger,
Oktavia, Schauenburger, Summit, Unterländer, Valeska, Viola, Dolleseppler,
Ritterkirsche, Schwarze Schüttler*

Zwetschge (*Prunus domestica*) in Sorten, Hochstamm, StU 14-16 cm, min. 3x verpflanzt
mit Drahtballierung:

*Auerbacher, Bühler Frühzwetschge, Čačaks Frühe, Čačaks Schöne, Chrudimer,
Deutsche Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Elena, Fellenberger, Hanita, Jojo,
Katinka, Ortenauer, Geisenheimer Spätzwetschge*

(Quelle: Landkreis Esslingen – Obst- und Gartenbauberatung)

Oder Wildobstbäume:

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Speierling (*Sorbus domestica*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Pflanzliste 4 – Fassadenbegrünung

Heimische Arten:

Efeu (*Hedera helix*)

Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*)

Weitere geeignete Arten:

Pfeifenwinde (*Aristolochia durior*)

Geißblatt (*Lonicera henryi*)

Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)

Blauregen (*Wisteria spec.*)

Clematis (*Clematis spec.*)

Weinrebe / Wilder Wein (*Vitis vinifera*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Trompetenwinde (*Campsis spec.*)

Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)

Pflanzliste 5 – Grünflächen

Gebietsheimisches Saatgut aus Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland), Ansaatstärke 3 g/m², min. 50 % Kräuter/Blumen, max. 50 % Gräser, bspw. folgende Arten:

Kräuter

Achillea millefolium Gewöhnliche Schafgarbe
Agrimonia eupatoria Kleiner Odermennig
Betonica officinalis Heilziest
Campanula glomerata Knäuel-Glockenblume
Campanula patula Wiesen-Glockenblume
Campanula rotundifolia Rundbl. Glockenblume
Carum carvi Wiesen-Kümmel
Centaurea cyanus Kornblume
Centaurea jacea Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa Skabiosen-Flockenblume
Crepis biennis Wiesen-Pippau
Daucus carota Wilde Möhre
Galium album Weißes Labkraut
Galium verum Echtes Labkraut
Geranium pratense Wiesen-Storchschnabel
Hypericum perforatum Echtes Johanniskraut
Knautia arvensis Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis Wiesen-Platterbse
Leontodon hispidus Rauer Löwenzahn
Leucanthemum ircutianum Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus Hornschotenklee
Lychnis flos-cuculi Kuckucks-Lichtnelke
Malva moschata Moschus-Malve
Papaver rhoeas Klatschmohn
Pimpinella major Große Bibernelle
Plantago lanceolata Spitzwegerich
Plantago media Mittlerer Wegerich
Primula veris Echte Schlüsselblume
Prunella vulgaris Gewöhnliche Braunelle
Ranunculus acris Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß
Rhinanthus minor Kleiner Klappertopf
Rumex acetosa Wiesen-Sauerampfer
Salvia pratensis Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf
Sanguisorba officinalis Großer Wiesenknopf
Scorzoneroide autumnalis Herbst-Löwenzahn
Silene dioica Rote Lichtnelke
Silene vulgaris Gewöhnliches Leimkraut
Stellaria graminea Gras-Sternmiere
Tragopogon pratensis Wiesen-Bocksbart
Vicia cracca Vogelwicke

Gräser

Agrostis capillaris Rotes Straußgras
Alopecurus pratensis Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum Gew. Ruchgras
Arrhenatherum elatius Glatthafer
Briza media Gewöhnliches Zittergras
Bromus erectus Aufrechte Trespe
Bromus hordeaceus Weiche Trespe
Cynosurus cristatus Weide-Kammgras
Festuca guestfalica (ovina) Schafschwingel
Festuca pratensis Wiesenschwingel
Festuca rubra Horstschwingel
Helictotrichon pubescens Flaumiger Wiesenhafer
Poa angustifolia Schmalblättriges Rispengras
Trisetum flavescens Goldhafer

7.7 Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser

Es wird empfohlen zusätzlich zur festgesetzten Retention Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen auf den Grundstücken zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung oder für eine Brauchwassernutzung zu verwenden.

Bei Nutzung innerhalb des Gebäudes als Brauchwasser ist darauf zu achten, dass die Installation fachgerecht ausgeführt wird und eine Verkeimung des Trinkwassers ausgeschlossen ist. § 17 (2) der Trinkwasserverordnung sowie die entsprechenden DIN-Normen sind zu beachten.

7.8 Grundwasser / Trinkwasserfassung

Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) „Kieswiesen“ in dem Wasser für die Trinkwasserversorgung der Stadt Wendlingen aus den kiesigen Talablagerungen gefördert wird. Ein Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage ist förmlich nicht ausgewiesen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich. Im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren wird geprüft, ob die beantragten Maßnahmen im Grundwasser zugelassen werden können. Vor allem in den Bereichen des Plangebietes die im Zustrombereich der Trinkwassergewinnungsanlagen liegen, kann diese Prüfung ergeben, dass eine bauliche Inanspruchnahme des Grundwasserleiters nicht zugelassen werden kann oder Maßnahmen zur Schutz des Trinkwasservorkommens erforderlich sind.

Für den erforderlichen Antrag sind die Pläne mit Beschreibung beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

Auf die Haftungspflicht nach § 89 WHG und auf die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) im Hinblick auf den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen wird hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist besonderes Augenmerk auf die Vermeidung von Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen und die Verwendung grundwasservertraglicher Baustoffe zu legen. Zum Schutz des Grundwasserleiters sollte die natürliche Überdeckung aus gering durchlässigem Auelehm nicht mit durchlässigen Materialien überbrückt werden, damit keine künstlichen Eintragswege von der Oberfläche in das Grundwasser entstehen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte Folgendes beachtet werden:

wasserdichte Wannen bei Untergeschossen

flüssigkeitsdichte Baufelde bei unterirdischen Lagerräumen für wassergefährdende Stoffe und deren Zu- oder Ableitungen

Für die Einleitung des Regenwasserabflusses in den Vorfluter oder ins Grundwasser ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Die Entwässerungsplanung (Befestigung der Oberflächen, Bestimmung der zur Versickerung geeigneten Bereiche und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers etc.) ist im Zuge des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens mit dem WBA abzustimmen. Hierbei sind auch die erforderlichen Schutzvorkehrungen im Hinblick auf die nahegelegene Trinkwassergewinnung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, dieses frühzeitig mit dem Amt abzustimmen.

7.9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Stadt Wendlingen am Neckar ist gem. § 126 (1) BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

7.10 Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht 1, CR.R O41, Gutschstraße 6, in
76137 Karlsruhe.

7.11 Bestandteil der Vorhabenpläne

- Vorhaben und Erschließungsplan vom 28.11.2023

- Vorhabenbeschreibung vom 28.11.2023
- Entwurfskonzept Neubauten mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten vom 28.11.2023
- Axonometrie Nutzungen vom 28.11.2023

7.12 Gutachten und Anlagen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen:

- Begründung vom 28.11.2023
- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Neckarspinnerei-Quartier Wendlingen“, Planstadt Senner GmbH, Überlingen, 28.11.2023
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Neckarspinnerei-Quartier Wendlingen“, Planstadt Senner GmbH, Überlingen, 28.11.2023 mit 2 Karten als Anhang
- Verkehrliche Stellungnahmen „Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung des geplanten NQ Neckarspinnerei Quartiers in Wendlingen am Neckar“, Durth Roos Consulting GmbH, 27.11.2023 mit Anlagen
- Schalltechnische Untersuchung, GN-Bauphysik, 231127-904421-142664, 28.11.2023
- Ersatzbiotopflächensuche für das geschützte Feldgehölz (Biotop Nr. 173221160662) auf dem HOS-Areal in Unterboihingen, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, 15. Mai 2018, Ergänzung 11. April 2019
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Heinrich-Ott-Straße 60, Neckarspinnerei Wendlingen am Neckar, Büro Veas und Partner, Leinfelden-Echterdingen, 15.09.2021