



Bebauungsplan "Volksbank-Areal" gemäß 13a BauGB, mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften, Planbereich 05/05

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, vom 02.09.2021

Inhaltsübersicht:

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
5. Städtebauliches Konzept
6. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
7. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur
8. Gutachten / Untersuchungen
9. Umweltbelange
10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
12. Flächenbilanz
13. Bodenordnung/Folgeverfahren
14. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Die Stadt Wendlingen ist, aufgrund der Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten, wie beispielsweise der A8 und der B313, sowie der direkten Anbindung an das ÖPNV-Netz, ein gefragter Wohn- und Arbeitsstandort.

Insbesondere der Bereich des westlichen Stadteingangs von Wendlingen am Neckar besitzt städtebaulich gesehen eine wichtige Auftaktfunktion. Die direkte Lage am Bahnhof und die sehr gute Erreichbarkeit der B313 unterstützen die hohe Standortqualität. Die Fläche, zwischen Stuttgarter Straße (L 1200) und Bahnhofstraße, bis Ende 2020 als öffentlicher Park & Ride Parkplatz genutzt, wird durch die Rückstufung der Bahnhofstraße von Landes- (bisher L 1259) in Gemeindestraße städtebaulich nutzbar. Der öffentliche Parkplatz wird verlegt, so dass der Standort zukunftsfähig und qualitativ hochwertig entwickelt werden und eine Schanierfunktion zwischen Innenstadt und dem vor einer umfassenden Konversion stehenden Otto-Quartier ausbilden kann.

Die Volksbank Mittlerer Neckar eG möchte den Standortvorteil der Fläche nutzen, um die Zusammenlegung interne Abteilungen in einem Neubau an der Bahnhofstraße zu realisieren. Zu diesem Zweck wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, in dem die bauliche Entwicklung des Bereichs betrachtet wurde.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der zukunftsfähigen Planungen zu schaffen und die qualitative Gestaltung planungsrechtlich zu sichern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hat der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar am 27.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Volksbank-Areal“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,73 ha.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung und Nutzung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden, um in Folge zu einer effektiven Flächennutzung beizutragen und die Inanspruchnahme einer unbebauten Fläche zu verhindern. Er dient der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Volksbank-Areal“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 7.310 m², die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung

unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nördlich des Plangebiets, in ca. 250 m Entfernung befindet sich ein Störfallbetrieb. Für den Betrieb besteht ein Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018. Darin enthalten ist der technisch angemessene Sicherheitsabstand, der der weiteren Bauleitplanung der Stadt Wendlingen am Neckar gemäß Regierungspräsidium Stuttgart zu Grunde gelegt werden soll. Das Plangebiet „Volksbank-Areal“ liegt außerhalb des technisch angemessenen Sicherheitsabstands, der im Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018, dargelegt ist. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets findet somit nicht statt.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kap. 9).

Die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wird nicht durchgeführt.

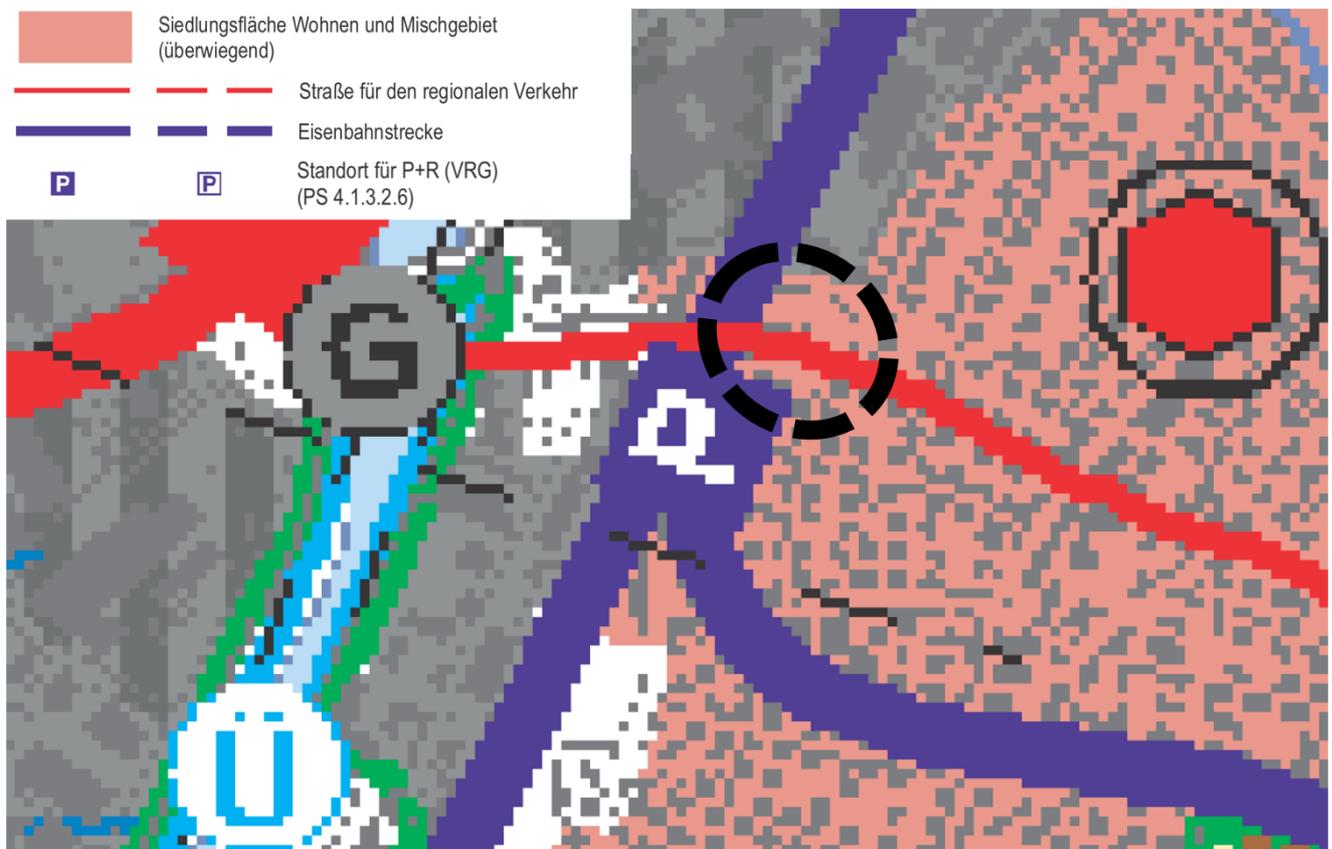
3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Stadt Wendlingen am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungssachse Stuttgart – Esslingen am Neckar - Plochingen – Nürtingen (– Metzingen) und der regionalen Entwicklungssachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck. Wendlingen am Neckar (Kernstadt) ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009 als Kleinzentrum ausgewiesen, gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungssachse und verfügt über einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ dargestellt. Diese setzt sich nach Westen und Süden fort.

Nördlich schließt sich eine „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ an. Direkt an das Plangebiet anschließend, befindet sich im Süden eine „Straße für den regionalen Verkehr“. Westlich verläuft gem. Raumnutzungskarte des Regionalplans eine „Eisenbahnstrecke“



Auszug Regionalplan, Raumnutzungskarte, Verband Region Stuttgart, vom 22.07.2009 (mit Lage des Plangebietes „Volksbank-Areal“ in schwarz)

3.2 Flächennutzungsplan



Auszug „3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverbandes Köngen - Wendlingen am Neckar“ vom 24.06.2009 (mit Lage des Plangebietes „Volksbank-Areal“ in rot)

Für die Stadt Wendlingen am Neckar ist seit dem 01.12.2000 der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar wirksam, wobei die dritte Fortschreibung der dritten Änderung mit der Amtlichen Bekanntmachung am 29.01.2010 wirksam wurde.

In der derzeit gültigen dritten Fortschreibung der dritten Änderung des Flächennutzungsplans ist das Planungsgebiet „Volksbank-Areal“ vorwiegend als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Bahnhofstraße sowie die Behrstraße sind als Verkehrsflächen (Hauptverkehrsstraßen) dargestellt.

Nördlich, östlich und südlich grenzen Misch- sowie Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Westlich verläuft eine Fläche für Bahnanlagen.

Der Bebauungsplan kann nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

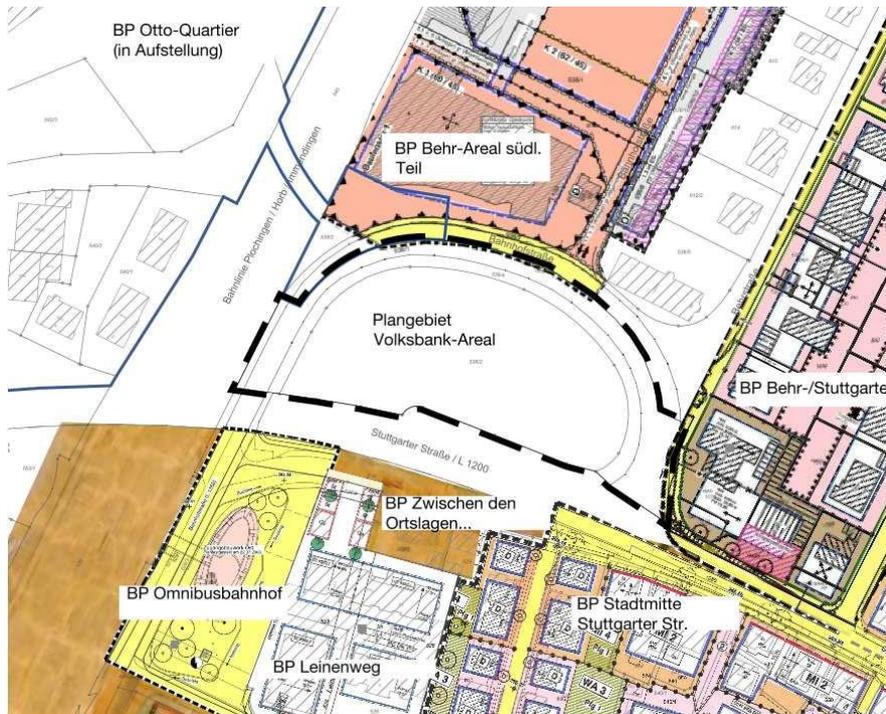
Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, dass nur Gewerbebetriebe zulässt, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit mischgebietsverträglich sind, wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit mit den angrenzenden teilweise schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet, und die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes somit nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bebauungsplan

Für den Großteil des Plangebiets besteht bisher kein Bebauungsplan. Lediglich im nördlichen und östlichen Bereich der Bahnhofstraße sind rechtsverbindliche Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden („Behr-, Stuttgarter-, Olga-, Ulrich-, Blumen- und Goethestraße“, rechtsverbindlich seit 05.11.2004 & „Behrreal – Teilbereich Süd“, rechtsverbindlich seit 30.07.2010) die mit Rechtskraft des Bebauungsplans unwirksam werden.

Die Bebauungspläne setzen für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs öffentliche Verkehrsfläche fest.

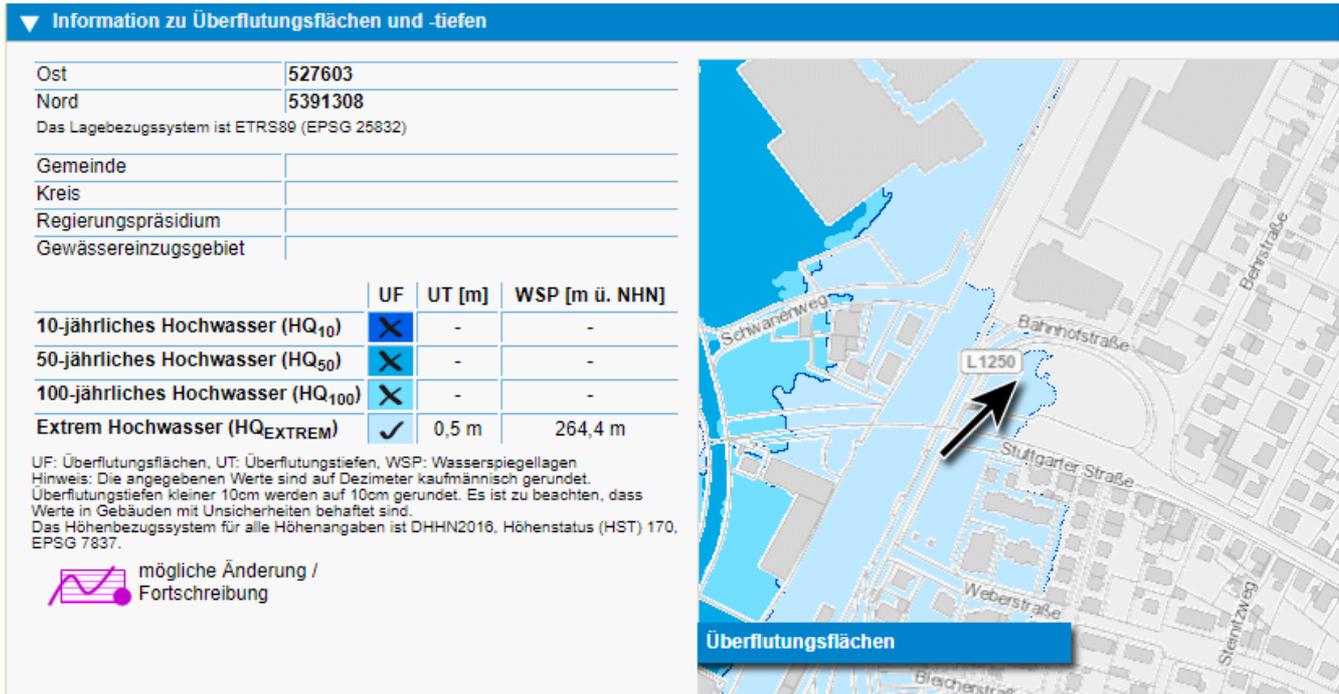


Angrenzend befinden sich außerdem folgende Bebauungspläne: Südlich der Stuttgarter Straße befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof, der über den gleichnamigen Bebauungsplan planfestgestellt wurde (in Kraft getreten am 11.02.2011). Östlich daran angrenzend, ebenfalls an der Stuttgarter Straße liegt der Bebauungsplan „Stadtmitte – Stuttgarter Straße“ mit dem Teilbereich Stadtmitte Nord I, 1. Änderung (in Kraft getreten am 24.05.2019). Der Bereich südlich der Stuttgarter Straße, der zwischenzeitlich nicht überplant wurde, gehört dem Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen am Neckar und Oberboihingen (in Kraft getreten 25.11.1950) an.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne „Behrreal – Teilbereich Süd“, in Kraft getreten am 30.07.2010, Planbereich 05/01 und „Behr-, Stuttgarter-, Olga-, Ulrich-, Blumen- und Goethestraße“, in Kraft getreten am 05.11.2004, Planbereich 05/02 sowie sonstige angrenzende Bebauungspläne (mit Abgrenzung des Plangebietes „Volksbank-Areal“)

3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nur im westlichen Bereich in einer HQ extrem Fläche und gilt somit als Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b Absatz 1 Nummer 1 WHG. Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses ist die Fläche lediglich geringfügig (ca. 30 cm) überflutet. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Leib und Leben (v.a. Schutz von Tiefgarageneinfahrten) und wirtschaftlichen Auswirkungen sind im Rahmen der Bauausführung zu treffen.



Abfrage aus dem Hochwasserrisikomanagement LUBW, 05.02.2021

Des Weiteren ist der Einsatz von Heizölverbraucheranlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt der Wasserspiegel bei diesem Extrem-Ereignis bei 264,4 müNN. Sofern das Gelände auf die geplante Bezugshöhe 264,6 müNN erhöht wird, entfällt die Zuschreibung „Hochwasserrisikogebiet“.

Informationen zum Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen können aus der Broschüre des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden: „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“. Sie steht auf der Homepage des Ministeriums zum Download bereit.

3.5 Anbaubeschränkungen

Gemäß § 22 StrG ist entlang von Landesstraßen ein 20 m breiter Schutzstreifen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Gemäß § 22 (1) S. 2 StrG ist durch das Regierungspräsidium die Erteilung einer Unterschreitung zulässig. Diese wurde für das Plangebiet erteilt und der Abstand zur Stuttgarter Straße (L 1200) auf 7 m begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist nachrichtlich in den zeichnerischen Teil eingetragen. Dieser Abstand ist im konkreten Fall ausreichend, um Ertüchtigungsarbeiten an der Straße und dem Brückenbauwerk über die Bahngleise zu sichern.

Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art unzulässig. Wege und Stellflächen können zulässig sein, wenn daraus keine Einschränkungen in der Zugänglichkeit resultieren.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Wendlingen am Neckar, zwischen der Stuttgarter Straße (L1200) und der Bahnhofstraße. Das Plangebiet wird derzeit als Park-and-Ride-Parkplatz genutzt. Das Gebiet ist somit nahezu vollständig versiegelt.

Im Süden des Plangebiets verläuft die stark befahrene Landesstraße „Stuttgarter Straße“, die über eine Bahnbrücke die östlich verlaufende Bahnstrecke kreuzt. Westlich und südlich ist das Plangebiet von Wohngebietsnutzung umgeben. Nördlich schließt sich gewerbliche Bebauung / Mischgebietsbebauung an (Behr Einrichtung, Bäckerei Keim, Keio Gourmet, Smardt-OPK, ...).

Südlich der Stuttgarter Straße befinden sich mit dem Bahnhof und dem Zentralen Omnibusbahnhof

die beiden zentralen Zugangspunkte der Stadt Wendlingen zum öffentlichen Personennahverkehr in unmittelbarer Nähe.

Das Plangebiet selbst ist fast eben. Von West nach Ost beträgt die Höhendifferenz zwischen 264,0 m und 265,5 m nur rund 1,5 m. Die südlich angrenzende Stuttgarter Straße ist durch eine auf fünf Meter ansteigende Böschung vom Plangebiet getrennt. Im südwestlichen Plangebiet geht diese in eine Brücke über, die über die Bahnhofstraße und die Bahnlinie führt. Im Bereich der Bahnhofstraße beträgt die Differenz zur darüber verlaufenden Stuttgarter Straße bis zu 7,0 m.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes „Volksbank-Areal“ in rot..

(Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>; zugegriffen am 05.03.2021)

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist im Süden und Westen von Wohnbebauung und im Norden von gewerblicher Bebauung geprägt. Im Bereich der Wohnbebauung befinden sich vorherrschend Einzel- und kleinteilige Mehrfamilienhäuser, die Großteils mit zwei Vollgeschossen plus Dach verwirklicht wurden. Die Nutzung der gewerblichen Baufläche im Norden stellt sich deutlich grobkörniger dar. In diesem Bereich sind Gebäude mit einer hohen Baumasse und Mächtigkeit und Gebäudelängen bis zu 150 m vorhanden.

Das Plangebiet gänzlich von Straßen umschlossen. Besondere Bedeutung ist dabei der südlich gelegenen Bahnbrücke zuzuschreiben.

5.2 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

Die Stadt Wendlingen hat für den Neubau Volksbank einen einstufigen, nicht offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren durchgeführt, um für den Standort eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung für die Hochbauten zu erhalten. Städtebauliche und funktionale Anforderungen, wie beispielsweise die Betonung der Auftaktfunktion zur Innenstadt sowie die Schanierfunktion zum Otto-Quartier, sollten im Zuge dessen berücksichtigt werden.

Um einen Übergang aus dem baulich heterogenen Umfeld in Richtung des Otto-Quartiers mit den hohen geplanten Gebäuden zu schaffen, findet auf dem Plangebiet eine Höhenentwicklung statt, die von Osten nach Westen ansteigend ist. So entsteht von Westen über die Bahnbrücke kommend eine Eingangssituation, in die Innenstadt leitet und gleichzeitig kann sich das Gebäude mit dem Bestand und der zukünftigen Bebauung auf dem Otto-Quartier vernetzen.

Neben der Volksbank sollen auf dem Gelände Flächen der Polizeiverwaltung, sowie flexibel nutzbare Büroräume entstehen.

Das Grundstück der Volksbank liegt auf einer städtebaulichen „Insel“ zwischen der Stuttgarter Straße und Bahnhofstraße. Die Topographie des Umfeldes wird bestimmt durch die Höhenlage des Brückenbauwerks Stuttgarter Straße und dessen Zuwegung. Drei Baukörper mit ansteigendem Bauvolumen Richtung Bahn und Otto-Quartier (von vier Geschossen zu acht Geschossen) positionieren sich als kompaktes und übersichtliches Bauvolumen. Durch den Versatz der einzelnen Baukörper entsteht ein skulpturales Gesamtgefüge. Es definieren sich Außenräume, die jeweiligen Nutzungsanforderungen zugeordnet sind. Im Osten entsteht der zentrale Eingangsplatz. Im Bereich der Zwischenbaukörper situiert sich nach Süden der Außenraum für Schulungen und Konferenzen und am westlichen Hochpunkt zur Bahnhofstraße die Eingangssituation für Polizei und die externe Nutzung. Über eine intensive Bepflanzung mit Großgrün zur Stuttgarter Straße wird der Außenraum nach Süden abgeschirmt. Eine zusätzliche Außenerschließung über den südlichen Freiraum verbindet den zentralen Eingangsbereich in Richtung Bahnhof. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Westseite der Bahnhofstraße. Notwendige Fahrradabstellplätze sind bereits außerhalb des Plangebietes unter dem Brückenbauwerk vorhanden, weitere werden dem Eingangsplatz im Osten zugeordnet.



Perspektivskizze von Nord-Osten auf die Planung (Quelle: Muffler Architekten, Stand Wettbewerb April 2020)

7. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Durch die neue Nutzung ist auf den umliegenden Straßen und den Kreuzungen keine Zunahme des Verkehrs zu erwarten, da der entfallende öffentliche Park & Ride Parkplatz mit ca. 140 Stellplätzen eine weitaus höhere Stellplatzanzahl und Frequentierung aufwies, als durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung zu erwarten ist. Der öffentliche Parkplatz wird auf die andere Bahnseite verlegt, so dass von ihm eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht. Durch die Rückstufung der Bahnhofstraße als Gemeindestraße ist von einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Es ist geplant, die Bahnhofstraße als 30-er Zone neu zu gestalten und zu sanieren. In diesem Zuge werden auch die bisherigen Verkehrselemente, die durch den öffentlichen Parkplatz bedingt waren, wie Linksabbiegespur und Fußgängerüberweg, überplant bzw. auf ihre weitere Notwendigkeit hin überprüft.

Bei der Aus- und Einfahrt in die Tiefgarage sind daher keine verkehrlichen Probleme zu erwarten. Die Gewährleistung der entsprechenden Sichtbeziehungen und fahrdynamischer Dimensionen auf dem Grundstück ist Gegenstand der Bauausführung. Offene Stellplätze oder Anlieferzonen sind von der Bahnhofstraße aus ebenfalls anfahrbar.

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Eine Trennkanalisation ist nicht vorhanden, daher wird die Bebauung an die vorhandene Mischkanalisation angeschlossen. Im Allgemeinen Kanalisationsplan wurde festgestellt, dass die Kapazität des Kanalnetzes dafür ausreichend ist. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über das bestehende Leitungsnetz ist somit grundsätzlich gesichert.

Um den Zulauf an Regenwasser in den Mischwasserkanal zu verringern / drosseln, ist im Bebauungsplan eine extensive bzw. intensive Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden und der Tiefgarage festgesetzt. Weitergehende Retentionsmöglichkeiten über unbebaute Flächen stehen aufgrund der städtebaulich vorgesehenen hohen Ausnutzung der innerstädtischen Fläche zu gewerblichen Zwecken und der Unterbauung dieser durch eine Tiefgarage nicht zur Verfügung. Den gesetzlichen Vorgaben das Niederschlagswasser soweit möglich flächig oder in Mulden zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten, kann demnach nur zum Teil nachgekommen werden.

8. Gutachten / Untersuchungen

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Artenschutz und Schall zu beantworten bzw. zu prüfen. Die Gutachten und Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen wird verwiesen.

8.1 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Für die geplante Bebauung wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zur geplanten Bebauung Behr-Parkplatz im Gebiet der Stadt Wendlingen, Landkreis Esslingen“, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, April 2019, erstellt. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Gemäß dem oben genannten Gutachten sind Vogelarten, Fledermausarten, Amphibienarten, Reptilienarten, Holznutzende Käferarten und Schmetterlinge nicht vorhabenrelevant. Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten aufgrund der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden.

8.2 Schall

Verkehrslärm:

In einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Möhler und Partner Ingenieure AG, Augsburg März 2021 wurden Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 anhand der Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) von 65/55 dB(A) tags / nachts beurteilt.

Die höchste Verkehrslärmbelastung tritt im Nahbereich entlang der Bahnlinie im Westen auf. An dem der Bahnlinie nächstgelegenen Gebäude der Polizeistation treten an der westlichen Seite Beurteilungspegel bis zu 70/68 dB(A) tags/nachts auf, was einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 5/13 dB(A) entspricht. Durch die Straße L1200 – Stuttgarter Straße und die Bahnlinie kommt es auf der Südseite zu Beurteilungspegeln von bis zu 69/64 dB(A) und somit zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 4/9 dB(A) tags/nachts.

Auf der Südseite der weiteren Gebäude, des Bank- und Seminargebäudes kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 68/60 dB(A) tags/nachts was Überschreitungen der Orientierungswerte von 3/5 dB(A) entspricht. Auf der nördlichen Seite an der Polizeigebäude werden die Orientierungswerte mit bis zu 67/65 dB(A) tags/nachts um 2/10 dB(A) überschritten, auf den nördlichen Seiten des Seminargebäudes kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 66/61 dB(A) tags/nachts und des Bankgebäudes zu Beurteilungspegeln von bis zu 63/56 dB(A) tags/nachts.

Zu Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zählen zum einen die Schalldämmung der Außenbauteile und zum anderen die Grundrissorientierung. Eine generelle Anordnung von Aufenthaltsräumen auf die lärmabgewandten Seiten kann nicht umgesetzt werden, da das Baufeld von allen Seiten lärmbelastet ist. Hinsichtlich der geplanten Büronutzung kann eine nicht zur Erholung dienende Nutzung unterstellt werden. Da Maßnahmen an den Quellen (Straße und Schiene) oder im Ausbreitungsweg aufgrund fehlender Wirksamkeit ausgeschlossen werden müssen, sind Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Rahmen der Bauausführung zu leisten. Die Außenbauteile müssen nach den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert werden.

Im vorliegenden Fall einer Büronutzung betragen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile mindestens $R'_{w,ges} = 33$ dB und bis zu $R'_{w,ges} = 38$ dB entsprechend des Lärmpegelberichts nach Tabelle 8 der DIN 4109-1:2016 je nach Fassadenseite der Büroräume.

Die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile muss im Rahmen der Bauausführungsplanung detailliert festgelegt werden.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden außerdem die Gewerbelärmimmissionen auf die sich im Plangebiet befindliche Büronutzung prognostiziert und gemäß der TA-Lärm beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbenutzungen außerhalb des Plangebietes an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohngebäude, die bereits Gewerbelärmeinwirkungen aus den bestehenden Gewerbeflächen ausgesetzt sind. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zusatzbelastung des Planvorhabens wurde für die Gewerbegebietsfläche des Plangebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemission in Form von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen.

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten der Fachbehörden angeregt, dass dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung durch die Festsetzung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) Genüge getan ist. Die Emissionskontingentierung sei nicht erforderlich, da durch die Ausweisung des Plangebietes als GEE die städtebauliche Abfolge und somit auch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des im § 50 BImSchG nominierten Planungsgrundsatzes gewährleistet sind. Um dem Planungsgrundsatz einer schlanken Bauleitplanung zu genügen, wird demnach auf die Festsetzung von Emissionskontingenten verzichtet.

9. Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Volksbank-Areal“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär. Es wird angemerkt, dass das Plangebiet bereits als Parkplatz genutzt wird, die Erschließung ist daher ebenfalls bereits hergestellt. Durch die neue Nutzung ist auf den umliegenden Straßen und den Straßenkreuzungen keine Zunahme des Verkehrs zu erwarten, da der bisherige Parkplatz mit ca. 140 Stellplätzen eine höhere Stellplatzanzahl und Frequentierung aufwies, als durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung zu erwarten ist. Der öffentliche Parkplatz wird auf die andere Bahnseite verlegt, so dass von ihm eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht.

Gesunde Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung sowie der Schallschutz wird gewährleistet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt (Verkehrsfläche, Parkplatz).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Volksbank-Areal“ wird die Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch wird eine Ansiedlung gewerblicher Unternehmen, die nicht erheblich belästigend auf ihre Umgebung wirken, ermöglicht.

Für die geplante Bebauung wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zur geplanten Bebauung Volksbank-Areal im Gebiet der Stadt Wendlingen, Landkreis Esslingen“, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, April 2019, erstellt. Auf diese wird verwiesen (siehe auch Kapitel 8.1).

Obwohl im Gutachten keine naturschutzrechtlichen Konflikte der planungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen festgestellt werden konnten, sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen vorgesehen, die den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren sollen. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören u.a.:

- die Begrünung der unbebauten Flächen sowie Pflanzung von neuen Bäumen,
- eine Dachbegrünung vorzusehen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

Schutzgut Fläche

Die durch den Bebauungsplan „Volksbank-Areal“ überplante Fläche wird derzeit Großteils als Stellplatz genutzt und ist bereits nahezu komplett versiegelt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Volksbank-Areal“ wird keine zusätzlich Versiegelung ermöglicht. Auch für den Ersatz der Parkierung an anderer Stelle gehen keine zusätzlichen Flächen verloren, denn der Ersatz für diese Parkierungsflächen wird durch eine Stapelung von Parkierungsflächen auf bereits bebauten Flächen westlich der Bahnlinie erreicht. Trotz des Planvorhabens der Volksbank kann durch die Nutzbarmachung der „Mobilitätsinsel“ die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand nicht erhöht, sodass von keiner Beeinträchtigung des Bodens auszugehen ist. Die Festsetzung der teilweisen Begrünung der Flachdächer dient ebenfalls dem Schutzgut Boden.

Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass die Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser nicht zu befürchten ist.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangebiets, in ca. 300 m Entfernung verläuft der Neckar. Ein Eingriff in ein Gewässer findet nicht statt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen besteht bereits bzw. ist möglich.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) wird ein Teil des Planbereichs bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem} / Versagen von Hochwasserschutzanlagen) überflutet. Bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}) ist die Fläche nicht betroffen (siehe auch Kapitel 3.4 und Hinweise im Textteil).

Das Plangebiet befindet sich im möglichen Einzugsgebiet der „Trinkwassergewinnungsanlage Schäferhausen“. Grundwassermessstellen wurden von Seiten der Stadt Wendlingen installiert. Die Ergebnisbetrachtung und Beurteilung des Eingriffs findet auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens statt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima durch die das Gebiet umgebenden Straßen „Stuttgarter Straße (L1200)“ sowie die „Bahnhofstraße“ geprägt.

Die Planung löst den Verlust von Großbäumen (Platanen) aus, die für das Lokalklima eine Bedeutung besessen haben. Da das Gebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, neue Bäume gepflanzt werden und durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche stattfindet, ist durch die Planung nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige, lokal beschränkte Veränderungen des Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer minimiert werden, gleichzeitig können Temperaturschwankungen durch die Wärmespeicherung verzögert werden. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung wird das Ortsbild lokal verändern. Die Eingangssituation der Stadt Wendlingen wird sich von einer mit Bäumen bestandenen Parkierungsfläche zu einem baulichen Auftakt ändern. Durch den teilweisen Baumerhalt und Neupflanzungen wird eine Begrünung in Teilen wieder hergestellt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben findet keine Neuinanspruchnahme von Boden statt. Allerdings trägt die neue Nutzung zu einer Nutzungsintensivierung bei. Dies ist insbesondere mit einem Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine direkte Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden. Auch in der Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete bekannt.

Ergebnis

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Eine gewerbliche Nutzung der Fläche bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, da die Fläche durch Ihre Nähe zur Landesstraße, der Bahnlinie und zu den nördlich und westlich vorhandenen Gewerbegebieten durch hohe Schalleinträge belastet ist. Gleichzeitig ist bildet das Areal den Übergang zu der gemischten Nutzung im Osten des Plangebietes, so dass durch das Gebiet keine neuen Schallemissionen entstehen dürfen. Als Art der baulichen Nutzung wird daher für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es dürfen sich demnach nur gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Die Definition ist an der Festsetzung des Mischgebietes nach § 6 Abs. 1 BauNVO orientiert.

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** beruht auf einem vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Markt- und Standortgutachten der Stadt Wendlingen am Neckar. Bei einer Zulässigkeit von Einzelhandel werden, zumeist durch die höheren Bodenpreise, die sich durch Einzelhandel erzielen lassen, Ansiedlungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven von anderen Gewerbebetrieben erschwert und die Zweckbestimmung des Standorts nicht mehr erfüllt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll daher das Gewerbegebiet der eigentlichen Zielgruppe vorhalten und gewerbliche Flächen für Büro- und Verwaltungsgebäude bereitstellen. Zudem wird mit dem Ausschluss das Ziel der Stadtentwicklungsplanung, die Stärkung der Attraktivität der Stadtmitte, verfolgt. Einzelhandel soll sich auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren und somit negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden.

Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, stellen bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung in Form einer nicht störenden gewerblichen Nutzung dar. Sie werden aufgrund der besonderen Lage des Gewerbegebiets ausgeschlossen, da dem Standort in unmittelbarer Nähe zur Bahn und zur Einfallstraße in die Stadt von der Autobahn kommend eine besondere Werbewirksamkeit zukommt. Eine Infotafel, die gebietsübergreifend am Gebietseingang ggf. errichtet werden soll und die auf Veranstaltungen etc. hinweist, fällt nicht unter diesen Ausschluss.

Dem Ziel einer gesteigerten Flächeneffizienz wird der Bebauungsplan durch den Ausschluss flächenintensive Nutzungen, die wenige Arbeitsplätze generieren, wie **selbständige Lagerplätze und selbständige Lagerhäuser** gerecht. Die durch die Festsetzung erreichte Minimierung des Verkehrsaufkommens dient dazu, die Erschließungskapazitäten des Verkehrssystems nicht zusätzlich zu belasten.

Der Ausschluss von **Tankstellen** im Baugebiet wurde getroffen, da in unmittelbarer Umgebung bereits ausreichend Tankstellen vorhanden sind und die Flächen effizienter mit Hochbauten genutzt werden sollen.

Wohnungen werden ausgeschlossen, da das Gebiet stark von den Schalleinträgen der umliegenden Verkehrsstrassen beeinträchtigt ist. Siehe hierzu auch schalltechnische Untersuchung als Anlage des Bebauungsplans.

Kirchliche Einrichtungen sind an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll platziert. Für entsprechende Einrichtungen sind ausreichend sonstige Flächen in der Stadt Wendlingen vorhanden.

Vergnügungsstätten sollen im vorliegenden Änderungsverfahren aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs sowie der geringen Anzahl an hochwertigen Arbeitsplätzen ausgeschlossen werden. Zudem ist davon auszugehen, dass diese Nutzung eine hohe Flächeninanspruchnahme aufweist und nicht zu einer qualitativen Gestaltung der prominenten städtebaulichen Lage, als Eingang zur Innenstadt, beiträgt. Vergnügungsstätten können gemäß BauNVO auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden und sind in Wendlingen am Neckar an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die **Grundflächenzahl** und die **Geschossflächenzahl** entsprechend der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für Gewerbegebiete festgesetzt.

Die **Höhenfestsetzungen** erfolgen unter Betrachtung der Höhenentwicklung zwischen bestehender Bebauung und dem Pendant auf der gegenüberliegenden Seite der Bahntrassen, wo gegenwärtig das Otto-Quartier einer städtebaulichen Konversion unterzogen wird. Zudem wird auf die symbolische Funktion des Eingangs in die Stadt besonderer Wert gelegt, indem der Hochpunkt an den Bahngleisen sich Richtung Innenstadt abtreppt. Die Höhengliederung wirkt dabei vernetzend mit dem Umfeld, da die Wohnbebauung westlich und südlich des Plangebietes deutlich geringere Höhen aufweist.

Zusätzlich werden die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen. Bei der vorgesehenen Gebäudehöhe von 36 m ist bereits ein Technikgeschoss geplant, so dass hier keine zusätzlichen Dachaufbauten mehr zulässig sein sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die neue Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

10.3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass die geplante gewerbliche Bebauung auf dem Grundstück verwirklicht werden kann. Durch die Festsetzung wird eine effektive Nutzung der Gewerbegrundstücke sowie die Sicherung des Bestandes gewährleistet.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls am städtebaulichen Konzept orientiert. Sie lässt dennoch ausreichende Spielraum für die Ausführung der Bauvorhaben. Die „überbaubare Grundstücksfläche“ unter dem Erdniveau (Sockelgeschoss) für unterirdische bauliche Anlagen wie Tiefgaragen und Kellerräume bietet die Gelegenheit ausreichend Fläche für Stellplätze und Nebenflächen unterbringen zu können. Gleichzeitig werden die verbleibenden Freibereiche gesichert und nutzbar gemacht. Die Stellplatzversorgung auf den privaten Flächen in ausreichender Form gewährleistet.

Die entfallenen Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes sind bereits an anderer Stelle errichtet worden. Somit dienen die in der Tiefgarage untergebrachten Stellplätze dem Bedarf der entstehenden gewerblichen Nutzung.

10.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind der tatsächlichen Ausführung entnommen und wurden im Grundsatz nicht verändert. Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Das Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) dient der Verkehrssicherheit gegenüber der Landesstraße L1200 (Stuttgarter Straße). Entlang der Straße ist durch den Bau der Brücke in westlicher Richtung eine Höhendifferenz von bis zu sieben Metern zum Plangebiet entstanden, wodurch eine südliche Erschließung auch nicht sinnvoll einzubetten wäre.

10.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten **begrüntem Dächer** speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen, sodass ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert wird. Die Dachbegrünung kann somit in das Gesamtkonzept der Regenwasserbewirtschaftung im Sinne der Niederschlagswasserverordnung einbezogen werden. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Sofern als oberstes Geschoss ein eingehautes Technikgeschoss ausgebildet wird, welches zu Belüftungszecken nach oben nur teilgeschlossen ist (Leichtbauweise, Gitter) wird auf die zwingende Dachbegrünung verzichtet. Durch die Festsetzung treten die technischen Aufbauten nicht in Erscheinung, sie dient demnach der städtebaulichen Gestaltung. Zudem wird durch die photovoltaische Nutzung der Fläche ein Beitrag zur Energiewende geleistet.

Durch die nächtliche **Außenbeleuchtung** angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

Die **Gehölzrodung** im Winterhalbjahr wirkt als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme der baubedingten Störungen und möglicher Tötung oder Verletzung von Vögeln in den vorhandenen Gehölzstrukturen entgegen. Insbesondere werden die Verletzung oder Tötung von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Die Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag dienen dem Schutz der Tiere und dem Erhalt der Artenvielfalt.

Die Herstellung von offenen **Stellplätzen und Wegen** mit versickerungsfähigem Material verringert den Niederschlagswasserabfluss und trägt durch Wasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung zu einer klimaschonenderen Bauweise bei.

10.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Pflanzbindung

Ein neu gepflanzter Baum bzw. sonstige Gehölze benötigen viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sollen die Gehölze zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Der Erhalt und die Pflege der auf diesen Flächen zudem vorhandenen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichert den Bestand und trägt zum ökologischen Ausgleich bei.

Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig trägt die Festsetzung zu der Verbesserung des Klimaschutzes und der Gestaltung des Gebiets bei. Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Gliederung des Stadtraums werden verbessert. Das Blattwerk schirmt die Sonneneinstrahlung durch den Schattenwurf des Blattwerks ab und verhindert damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Gebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

11. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen verlangen weder etwas rechtlich Unmögliches noch verstoßen sie gegen Art. 14 Abs. 1. S. 1 des Grundgesetzes (vergl. VGH Beschluss vom 04.05.1998 – 8 S 159/98).

11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die **Begründung der Dächer** ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll (siehe Ziffer 10.6).

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt innerhalb von Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Dies gilt insbesondere im Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Lage des Stadteingangs und der Einsehbarkeit.

Lichtwerbung sowie bewegte Werbung in Form von wechselnden Werbebannern oder Flachbildschirmen sind aufgrund der angrenzenden Außenbereichsflächen sowie aufgrund der Nachbarschaft zu überörtlichen Verkehrsstrassen für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt.

