



**Bebauungsplan „Otto-Quartier Wendlingen“ mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Planbereich 07/04
Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Entwurf vom 17.01.2022

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

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.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

4.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

4.1.1 Bedingte Festsetzungen / Festsetzung für einen bestimmten Zeitraum / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände § 9 (2) Nr.1 u. 2 BauGB

4.1.1.1 Sicherung der Flächenanteile

Die Bauvorhaben im MU Baufeld A sind erst zulässig, wenn in den als GE oder GEE festgesetzten Baufeldern B, C, D, F, G und H insgesamt mindestens 7.100 qm genutzte Geschossfläche bezugsfertig hergestellt wurde.

Die Bauvorhaben im MU in den Baufeldern I und K sind erst zulässig, wenn in den als GE oder GEE festgesetzten Baufeldern L, N, O, Q, R, S, T, U, V und P insgesamt mindestens 45.200 qm genutzte Geschossfläche bezugsfertig hergestellt wurde. Im Baufeld K darf ausnahmsweise eine Tiefgarage errichtet werden, sofern diese in baulicher Abhängigkeit zu einer Nicht-Wohnnutzung außerhalb des MU steht.

Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt gem. § 20 (3) BauNVO. Gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die Flächennachweise müssen vom Bauherr mit den jeweiligen Bauanträgen vorgelegt werden.

4.1.1.2 Sicherung des Schallschutzes

Die Bauvorhaben im MU in den Baufeldern I und K sind ferner erst zulässig, wenn die unter Ziff. 4.9.1 beschriebene Lärmschutzwand entlang der Baufelder R, S, T und U gem. Planeinschrieb errichtet ist. Die Errichtung kann teilweise entfallen, wenn statt der Schallschutzwand im Baufeld T ein Gebäude bezugsfertig hergestellt wurde, welches die Schutzfunktion der Lärmschutzwand übernimmt. Und im Baufeld V, wenn dort Gebäude vorhanden sind, die den erforderlichen Lärmschutz sicherstellen.

Der unter Ziff. 4.1.1.1 geregelte Herstellungsablauf dient auf den Baufelder P, Q und R zugleich der Sicherung des Schallschutzes für die Baufelder I und K. Dort sind deshalb Bauvorhaben erst zulässig, wenn die Gebäude auf den Baufeldern P, Q und R mit einer Mindesthöhe von 18,50 m bezugsfertig hergestellt sind.

4.1.1.3 Definitionen „bezugsfertig hergestellt“

Neubauten gelten als bezugsfertig hergestellt, wenn das Gebäude die Qualität eines „veredelten Rohbaus“ hat, d.h. die Außenhülle des Gebäudes einschließlich Dach, Fassade, Fenster und Außentüren sowie innerhalb des Gebäudes das Foyer, notwendige Treppenhäuser, mindestens ein betriebsbereiter Aufzug, Tiefgarage, öffentliche Flure alle öffentlich zugänglichen Bereiche und die zentralen

Versorgungseinrichtungen und -Leitungen im gesamten Gebäude vollständig fertiggestellt sind.

Als bezugsfertig gelten auch Bestandsgebäude, soweit sie sich in einem Zustand befinden, die eine gewerbliche Nutzung ermöglichen. Dazu zählen die Gebäude auf den Baufeldern L und N, B, D, F sowie S und U. Um entweder auf dem Baufeld L oder dem Baufeld N die Gebäude auf die erforderliche gewerbliche Fläche im Sinne des Abs. 4.1.1.1 anrechnen zu können, muss das jeweilige Gebäude vollständig hochwertig saniert worden sein.

4.1.1.4 Sicherung des fachplanerischen Vorrangs (Bahn)

Auf der im Plan mit Schraffur gekennzeichneten Fläche mit bedingter Festsetzungen ist die festgesetzte Nutzung erst zulässig, nachdem die bahnrrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden (Freistellung).

4.1.2 MU – Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

(1) Zulässig sind (§ 6a (2) BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (7), (8) und (9) BauNVO):

- Wohnnutzung (unter Berücksichtigung von (5)),
- Geschäfts- und Büronutzung,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, dort wo mit **E** gekennzeichnet im Erdgeschoss,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter den unzulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Im Baufeld K ist im mit **Kita** gekennzeichneten Bereich gem. § 1 (4), (7) Nr. 1 und (9) BauNVO im Erdgeschoss nur eine Anlage für soziale Zwecke in Form einer Kindertagesstätte zulässig.

(3) Ausnahmsweise zulässig in Baufeld I gem. § 1 (4), (5), (8) und (9) BauNVO:

- Lebensmitteleinzelhandel, dort wo mit **E** gekennzeichnet, über die Versorgung des Gebietes hinaus, sofern im Genehmigungsverfahren die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wird.

(4) Nicht zulässig im Sinne des § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (7), (8) und (9) BauNVO sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs, Ziff. 4.1.5),

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- selbständige Lagerflächen,
- Werbeanlagen, außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung),
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

(4) Ebenfalls nicht zulässig sind die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6a (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

(5) Ebenfalls nicht zulässig sind gem. § 6a (4) 1 BauNVO:

Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Schäferhauser Straße/
Heinrich-Otto-Straße.

4.1.2.1 Nicht-Wohnanteil im MU

Gemäß § 6a (4) Nr. 4 BauNVO sind im MU Baufeld A je Gebäude mindestens 34,2 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

Gemäß § 6a (4) Nr. 4 BauNVO sind im MU Baufeld I und K je Gebäude mindestens 37,9 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

Gewerbliche Nutzung im Sinne dieser Festsetzung sind alle Nicht-Wohn-Nutzungen.

Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt gem. § 20 (3) BauNVO. Gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Ausnahmsweise kann von diesem Anteil Nicht-Wohn-Nutzung nach unten abgewichen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass an anderer Stelle der MUs der Nicht-Wohn-Anteil entsprechend erhöht sein wird, d.h. die Unterschreitung des Nicht-Wohn-Anteils flächenmäßig ausgeglichen wird.

4.1.3 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

(1) Zulässig sind (§ 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (7), (8) und (9) BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören, und Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie nicht unter den unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, dort wo im Plan mit

B

 gekennzeichnet,

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, dort wo mit **E** gekennzeichnet im Erdgeschoss,
 - öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) i.V.m § 1 (6) BauNVO):
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- (3) Nicht zulässig im Sinne des § 1 (4), (5), (7), (8) und (9) BauNVO sind:
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs, Ziff. 4.1.5),
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, außer dort wo mit **B** gekennzeichnet,
 - Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
 - Werbeanlagen, außerhalb der Stätte der Leistung verweisen (Fremdwerbung),
 - selbständige Lagerhäuser,
 - selbständige Lagerplätze; offene, einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen, untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
- (4) Ebenfalls nicht zulässig sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO):
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.

(5) Erweiterter Bestandschutz

Im gekennzeichneten Bereich **F** ist die vorhandene bauliche Anlage in Form des bestehenden Fabrikverkaufs mit 400 m² Verkaufsfläche und den Sortimenten Heimtextilien, Dekoartikel und Seifen gem. § 1 (10) BauNVO zulässig. Erneuerungen dieser Anlage sind bei Beibehalt der Sortimente und der maximalen Verkaufsfläche zulässig.

4.1.4 GE – Gewerbegebiet § 8 BauNVO

(1) Zulässig sind (§ 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO) unter Berücksichtigung des Absatzes 5.

- Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser und Lagerplätze soweit diese nicht nachfolgend unter den ausnahmsweise zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (4), (6), (7) und (8) BauNVO) unter Berücksichtigung des Absatzes 5:

- Einzelhandel, dort wo mit E gekennzeichnet im Erdgeschoss, sofern im Genehmigungsverfahren die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wird,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig im Sinne des § 1 (4), (5), (7), (8) und (9) BauNVO sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs, Ziff. 4.1.5),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- Werbeanlagen, die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen (Fremdwerbung),
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze; offene, einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen, untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(4) Ebenfalls nicht zulässig sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügsstätten.

(5) Angemessener Sicherheitsabstand Störfallbetrieb

Vollständig oder teilweise innerhalb des im Plan dargestellten, angemessenen Sicherheitsabstands liegende, störfallrechtlich schutzwürdige Betriebe, insbesondere Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern gesichert ist, dass der Schutz vor einem Störfall durch besondere techn. Vorkehrungen und Maßnahmen gewährleistet ist. Das Schutzkonzept ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

4.1.5 Handwerkerprivileg und Dienstleitungsprivileg

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 ist ausnahmsweise zulässig, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten maximal 20 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m² Verkaufsfläche.

4.1.6 Emissionskontingente

(1) In den GE und GEE-Gebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)		
Baufeld	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
BF B	57	36
BF C, D	60	40
BF E, F, G	65	45
BF H	65	45
BF L	60	40
BF N, U	65	45
BF O	65	45
BF P	60	40
BF Q, R	60	40
BF S	60	40
BF T	65	45
BF V	60	40

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf schützenswerte Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Für das Baufeld P erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} im Richtungssektor A des Baufelds P um folgendes Zusatzkontingent (L_{EK; zus, k}):

Zusatzkontingent ($L_{EK; zus k}$) in dB(A) für das Baufeld P; Sektorengrenzen in Grad,
 Nord = 0°

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK; zus, k}$	
			tags	nachts
A	53	233	4	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691.2006-12; Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j

$L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus j}$ zu ersetzen ist.

(2) Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

(3) Es ist zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist (Baulast), dass die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

Die DIN 45691.2006-12 kann an der Stelle eingesehen werden, an der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereitliegt.

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

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Für unterirdische Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO ist für die Baufelder I, K, Q und R eine Überschreitung der GRZ bis 1,0, sonstige Baufelder bis zu 0,9 zulässig.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl ist als Höchstmaß im MU festgesetzt und der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH). Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika bzw. dem höchsten Punkt des Daches gemessen. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude Spinnerei (BF N) ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um 4 m für die Eckausbildungen des Hauptgebäudes zulässig.

Für Teile des Baugebietes wird gem. Planeinschrieb eine Mindesthöhe festgesetzt. Diese wird zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Attika gemessen. Siehe hierzu auch Ziff. 4.1.1.2.

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.

Auf dem denkmalgeschützten Kesselhaus (BF S) ist die Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe um 4 m für den Schriftzug des Otto-Logos zulässig (siehe hierzu auch Ziff. 5.2.2). Angrenzend an das Kesselhaus ist auch ein Schornstein mit einer maximalen Höhe von 70 m über Bezugshöhe (BZH) (im Plan nicht verortet) zulässig.

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 1,00 m überragen und sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,0 m bei einem Winkel $<35^\circ$ und 1,5 m bei einem Winkel $>35^\circ$ zurückzusetzen (flächenmäßig keine Beschränkung).

4.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

a Für alle Baugebiete gilt die abweichende Bauweise „a“:

(1) Im MU in den Baufeldern I und K sowie im GEE in den Baufeldern P, Q und R ist die Bebauung entlang der Baugrenzen in voller Länge der jeweiligen Baugrenze und ohne Zwischenräume herzustellen. Ausnahmen in Form von Gebäudelücken sind zulässig, sofern die Festsetzungen zum Schallschutz unter Ziff. 4.9.1 (1) eingehalten werden.

Öffnungen zwischen den Baufeldern P und Q für Fuß- und Radwege sind im Bereich des Erdgeschosses ausnahmsweise zulässig, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass es dadurch zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete durch Verkehrslärm in den Baufeldern I und K kommt.

(2) In den sonstigen Baufeldern gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen ohne Längenbeschränkung.

(3) Ab einer Länge des Baukörpers von 50 m hat eine vertikale Gliederung der Baukörper durch Fassadenelemente oder Gebäudeversatz zu erfolgen.

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

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

Unterirdische bauliche Anlagen sind davon ausgenommen, sie können im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden.

4.4.1 Offene Stellplätze und Garagen

Im MU können offene Stellplätze nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten können offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Sie dürfen höchstens einen Anteil von 20% der Baugrundstücksfläche einnehmen.

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 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Turbinenplatz, Schwanenplatz

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereiche,
- Fußgänger- und Radverkehr,
- Außengastronomie,
- Komponenten des Mobilitätskonzeptes (Tafeln etc.)
- In der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Turbinenplatz sind die denkmalgeschützten bauliche Anlagen: Bergmann-Turbinenhaus, Altes Portierhaus mit ihren denkmalgeschützten baulichen Maßen sowie zwei bauliche Anlage in Form von Schornsteinen (im Lageplan nicht verortet) mit einer maximalen Höhe von ca. 30 und 44 m ü. BZH zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein eingeschossiger Anbau an das Bergmann-Turbinenhaus zulässig.

Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Baumpflanzungen sowie die Anlage von Pflanzflächen zulässig.

4.5.3 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Fahrrad- und Fußgängerbrücke

Zulässig ist ein Fahrrad- und Fußgängerüberweg.

4.5.4 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Je Baufeld ist eine (1) Tiefgaragen Zu-/Abfahrt von der jeweiligen angrenzenden Straßenfläche mit einer maximalen Breite von 10 m zulässig. Die Zu- und Abfahrten sind in das Gebäude zu integrieren.

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Des Weiteren ist eine Zu- und Abfahrt nicht über den Turbinenplatz zulässig.

4.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.6.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Quartierspark“

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

Des Weiteren sind zwei bauliche Anlagen in Form von Gebäuden zulässig, die eingeschossige bestehende Neue Pforte mit einer Grundfläche von ca. 32 qm sowie ein Pavillon-Neubau mit einer max. Grundfläche 64 qm und einer max. Höhe von 4.50 m über Gelände (im Plan nicht verortet).

Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion ist eine Begrünung mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (z.B. „Blumenwiese“, „Schmetterlings-/ Wildbienensaum“ oder „Bunter Saum“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen z.B. der Firma Saaten-Zeller) vorzunehmen.

4.6.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Trinkwasserfassung“

Die private Grünfläche dient dem Schutz der Trinkwasserfassung. Sie ist naturnah mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen anzulegen und zu erhalten (z.B. „Blumenwiese“, „Schmetterlings-/ Wildbienensaum“ oder „Bunter Saum“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen z.B. der Firma Saaten-Zeller). Die Anlage von Maßnahmen des vorgezogenen Artenschutzes (CEF-Maßnahmen, Ziff. 4.7.9. und 4.7.10) sind zulässig, sofern sie nicht in den Boden und die grundwasserführenden Deckschichten eingreifen, die Sickergalerie und die Qualität und Quantität des im Pumpwerk geförderten Wassers nicht beeinträchtigen und auch langfristig die Trinkwassergewinnung nicht gefährden. Siehe hierzu auch Ziff. 4.7.4.

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

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze sowie sonstiger Verkehrsflächen (private Erschließungswege und Hofflächen die dem LKW-Verkehr dienen sowie Be- und Entladebereiche, sonstige Zufahrten) sind wasserundurchlässig herzustellen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

4.7.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

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

Gering belastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Fuß-/Radwegen o.ä.) darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Es ist

rückzuhalten und gedrosselt mit einer Einleitbeschränkung von 10 l/s * ha; r5 in den Regenwassersammler einzuleiten. Der Sammler führt direkt zur nächsten Vorflut, der Lauter. Zur Drosselung sind Retentionsvolumen vorzusehen, 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 (Hof-, Lager- und Stellplatzflächen) muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass das Oberflächenwasser der Mischwasserkanalisation zugeleitet wird.

4.7.3 Schutz der Trinkwasserfassung und des Grundwassers

In den Baufeldern F, G, H, L, M, N, O, T und U ist ein Eingriff in grundwasserführende Schichten nur zulässig, sofern im Rahmen von geotechnischen Einzelfallbetrachtungen nachgewiesen wurde, dass die geplante Baumaßnahmen die Qualität und Quantität des im Pumpwerk geförderten Wassers nicht beeinträchtigt und auch langfristig die Trinkwassergewinnung nicht gefährdet wird. Maßnahmen zur Sicherung von Qualität und Quantität der Wasserfassung sind darzulegen. Die Eingriffe unterliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Bereich der oben genannten Baufelder sind bauliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Ver- und Entsorgung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche so durchzuführen, dass sie die Qualität und Quantität des im Pumpwerk geförderten Wassers nicht beeinträchtigen und auch langfristig die Trinkwassergewinnung nicht gefährden. Abwasserrohre sind doppelwandig mit Leckage-Erkennung auszubilden.

Auf die Ausführungen des Gutachtens und die Hinweise Ziff. 7.8 wird verwiesen.

4.7.4 FNL-Fläche „Vorrangfläche für die Trinkwassergewinnung“

Die FNL-Fläche „Vorrangfläche für die Trinkwassergewinnung“ dient dem Schutz der Trinkwasserfassung, in Anlehnung Zone 1 eines Wasserschutzgebietes.

Auf der Fläche sind jegliche Maßnahmen ausgeschlossen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers in jedweder Form hervorrufen könnten. Auf die Begrünung und Zulässigkeiten unter Ziff. 4.6.2 wird verwiesen. Die Fläche ist gegen unbefugtes Betreten durch Einzäunung zu schützen.

4.7.5 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

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. Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen zur Mindestbegrünung von

Dachflächen abgewichen werden, wenn hierdurch eine zusätzliche Energiegewinnung nachgewiesen wird und ein entsprechender Ausgleich erfolgt (je 8 ÖP/m² im Schutzgut Biotope sowie 0,6 Bodenwerteinheiten/m² im Schutzgut Boden). Die Flächen sind mit einer mind. 12 cm starken Substratschicht zu überdecken und artenreich anzusäen.

An die Pflanzen für eine Dachbegrünung werden besondere Ansprüche gestellt (Trocken- und Wärmeresistenz, Regenerationsfähigkeit, Unempfindlichkeit gegen Vernässung und Wind, pflegeextensive Entwicklung). Zur Begrünung ist eine artenreiche, buntblühende und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum (zertifiziertes Regio-Saatgut, VWW-Zertifizierung aus dem Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland, Teil des Produktionsraums 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland) heranzuziehen.

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

4.7.6 Außenbeleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche 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 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Vermeidung von Fallenwirkung

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.

4.7.8 Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechse

Vermeidungsmaßnahme V 1: Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen

ist. Die Baustelleneinrichtung und insbesondere Bodeneingriffe dürfen erst nach erfolgter Umsetzung der im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen erfolgen (s.u.).

Vermeidungsmaßnahme V 2: Sollten die Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Oktober erfolgen, ist das Plangebiet in südlicher und östlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen. Für den Folienzaun ist eine UV-beständige PE-Folie zu verwenden und die Vegetation durch regelmäßige Mahd zurückzuhalten, um ein Überklettern des Folienzauns durch Zauneidechsen zu verhindern. Für den Folienzaun ist eine UV-beständige PE-Folie zu verwenden, die z.B. mit Holzpflocken aufgerichtet und befestigt wird (Höhe ca. 60 cm), die Folie wird ca. 20 cm tief in den Boden eingegraben. Im unmittelbaren Bereich der Folienzäune muss während der Baumaßnahmen eine regelmäßige Mahd (jeweils 1 m beidseits, alle 1-2 Monate) erfolgen, um die Vegetation zurückzuhalten und ein Überklettern des Folienzauns durch Zauneidechsen zu verhindern (vgl. Laufer 2014).

Vermeidungsmaßnahme V 3: Umsetzung der im Planbereich befindlichen Individuen mittels Hand fang rechtzeitig vor dem Baubeginn in hierfür geeignete Ersatzflächen, die im Zuge der CEF-Maßnahmen (s.u.) rechtzeitig angelegt und bereitgestellt wurden. Die Ersatzhabitate sind ebenfalls in Richtung Plangebiet mittels Folienzaun abzuschirmen, um eine erneute Zuwanderung von Zauneidechsen in den Planbereich zu verhindern. Für diesen Folienzaun ist ebenfalls eine UV-beständige PE-Folie zu verwenden und auch hier ist die Vegetation durch regelmäßige Mahd zurückzuhalten, um ein Überklettern der Folienzäune durch Zauneidechsen zu verhindern (s.o.).

4.7.9 Abbruch- und Bauzeitbeschränkung sowie Rodungszeiträume

Der Abbruch des Gebäudebestandes muss zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da in diesem Zeitraum potentielle Sommerquartiere der Fledermäuse nicht besetzt sind und dies nicht die Brutzeit der Vögel tangiert.

Zum Schutz der Artengruppe Vögel muss die etwaige Rodung von Gehölzen in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

4.7.10 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag

Verglasungen der Neubauten sowie bei An- und Umbaumaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein entsprechender Kollisionsschutz ist bei allen Verglasungen, mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel oder stark spiegelnden Flächen, anzubringen. Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad (< 15 %) und/oder UV-reflektierendes Glas sind zu verwenden. Bei Glasflächen, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben.

Auf weitere Hinweise im Umweltbericht zur Verringerung der Lichtemissionen im Rahmen der Ausführungsplanung und Gebäudenutzung wird verwiesen.

4.7.11 Vermeidungsmaßnahmen für Holzbewohnende Käfer

Bei den von Goldkäfern besiedelten Höhlenbäumen sind die von den Arten besiedelten hohlen Stammbereiche so zu transportieren und zu lagern, dass die im Mulm vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen

möglich sind. Entsprechend ist die Aufstellung in der natürlichen Wuchsrichtung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder die Errichtung einer zeltartigen Totholzpyramide (siehe LORENZ 2012) vorzunehmen.

Aufrechte Ablagerung der Lindenstämme in Form von mannshohen Totholzpyramiden (Tippi-Form). Der Zusammenhalt der Pyramide ist durch Metallbänder oder andere Verbindungen zu gewährleisten. Die für die Ablagerung vorgesehene Fläche muss für eine mehrjährige Aufstellung geeignet sein. Die Lagerung ist über eine Dauer von 5 Jahren aufrecht zu erhalten.

Mögliche Standorte für die Lagerung der Stammbereiche befinden sich in den in nordöstlicher Richtung an das Plangebiet angrenzenden Bereichen auf Flurstück-Nr. 360/7 oder auf der privaten Grünfläche Trinkwasserfassung.

Der Ausfall der Linden ist durch Nachpflanzungen von Linden im Areal, möglichst in der Nähe verbleibender Bestände mit Altlinden oder im näheren Umfeld zu ersetzen. Bei Nachpflanzungen von Linden ist darauf zu achten, dass die jungen Bäume keine Vitalitätseinbußen durch Stammeschädigungen, Druck im Wurzelbereich, Streusalz oder starke Besonnung erleiden. Da die Bäume freistehend heranwachsen müssen, sind zum Schutz der Stämme Schilfmatten oder ähnlich wirkenden Vorrichtungen oder Anstriche anzubringen. Der Schutz sollte so lange bestehen bleiben, bis die oberen und mittleren Stammbereiche von der eigenen Baumkrone gut beschattet werden können. Triebe am Stamm sind ebenfalls ein Schutz vor Besonnungsschäden und sollten nicht oder nur schonend zurückgeschnitten werden. Zur dauerhaften Bestandssicherung ist es notwendig, dass die Nachpflanzungen zu Altbäumen heranwachsen und nicht frühzeitig stark kränkeln oder sogar absterben.

4.7.12 Vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahme CEF 1: Aufwertung der in nordöstlicher Richtung an das Plangebiet angrenzenden Bereiche auf Flurstück-Nr. 360/7 oder der Grünfläche Trinkwasserfassung durch Anlage von fünf Steinschüttungen (Länge ca. 2 m, Breite ca. 0,5 m, Höhe ca. 0,3 m), sieben Totholzhaufen (Länge ca. 1,5 m, Breite ca. 1,0 m, Höhe ca. 0,5 m) und von drei Sandlinsen (Länge ca. 2,0 m, Breite ca. 1,0 m, Tiefe ca. 0,7 m, als Material hierfür wird Sand mit einer Körnung von ≤ 2 mm verwendet)) als zusätzliche Lebensräume bzw. Eiablageplätze für die Zauneidechse.

Auf Flurstück-Nr. 360/7 sollte zuvor ein Teil der Gehölze entnommen bzw. auf den Stock gesetzt werden, um hier zusätzliche sonnenexponierte Bereiche zu schaffen. Erst nach Etablierung der Ersatzlebensräume kann die Umsetzung der Zauneidechsen aus dem Planbereich in die neu geschaffenen Lebensräume erfolgen. Auch die Ersatzhabitate sind während der Umsetzung und während der Baumaßnahmen mittels Folienzaun gegenüber dem Plangebiet abzuschirmen, um eine etwaige Rückwanderung der Zauneidechsen in den Planbereich zu verhindern.

Für die umgesetzten CEF-Maßnahmen ist als Erfolgskontrolle ein Monitoring über einen Zeitraum von zunächst drei Jahren notwendig. Die Erfolgskontrolle umfasst regelmäßige Bestandsaufnahmen der Zauneidechse im Bereich der Ersatzhabitate sowie angrenzender Bereiche, um lenkend eingreifen zu können, falls die

Maßnahmen nicht greifen sollten, gegebenenfalls sind dann weitere Ersatzflächen bereitzustellen.

CEF-Maßnahme CEF 2: Anbringen von Ersatzquartieren für Höhlen-, Halbhöhlen- und Gebäudebrüter innerhalb des Geltungsbereichs bzw. unmittelbar angrenzend: Die Anzahl der Ersatzquartiere wurde auf Grundlage der im Planbereich nachgewiesenen Brutplätze mit dem Faktor 3 kalkuliert: Die

Standorte sind im Vorfeld der Baumaßnahmen festzulegen.

Hausrotschwanz: 9 x Nischenbrüterkästen (Halbhöhle) z.B. Schwegler 1N

Haussperling: 3 x Sperlingskoloniehaus, z.B. Schwegler 1SP, in Fassaden einbaubar

Blaumeise: 9 x Nisthöhle, Variante Dreiloch, 27 mm, z.B. Schwegler 2GR

Kohlmeise: 3 x Nisthöhle mit Flugloch 32 mm, z.B. Schwegler 1B

Gartenbaumläufer: 3 x Baumläuferhöhle, z.B. Schwegler 2B

Star: 3 x Nisthöhle mit Flugloch 45 mm, z.B. Schwegler 3SV

Mauersegler: 3 x Mauerseglerkasten z.B. Schwegler Nr. 17 (einfach oder dreifach), in Fassade einbaubar, Einbaukasten Nr. 16 von Schwegler, Einbaukasten 1A von Schwegler

Turmfalke: 3 x Turmfalkenkasten Nr. 28 von Schwegler oder Einbaustein Mehrfachsystem Modellvariante Turmfalke (Grundstein mit Turmfalkenvorderwand) von Schwegler

CEF-Maßnahme CEF 3: Anbringen von Ersatzquartieren für die Fledermäuse (z.B. Fa. Schwegler oder Firma Hasselfeldt) innerhalb des Geltungsbereichs bzw. unmittelbar angrenzend: Die Anzahl der Ersatzquartiere wurde auf Grundlage der im Planbereich nachgewiesenen Quartiere mit dem Faktor 3 kalkuliert: Die Standorte sind im Vorfeld der Baumaßnahmen festzulegen.

12x Fledermaus-Einlaufblende 1FE zum Einbau in das Mauerwerk bzw. die Dämmung (Firma Schwegler)

Oder:

12x Fledermaus Fassadenkasten Unterputz mit Blende zum Einbau in das Mauerwerk bzw. die Dämmung (Firma Hasselfeldt)

Alternativ könnten auch insgesamt vier Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 2FTH auf Fassaden oder an Pfostenwänden angebracht werden (z.B. Fa. Schwegler).

4.8 Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Flächen sind gemäß Planeintrag mit entsprechenden Rechten zu belasten:

GR: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

FR Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger.

LR: Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger und der Stadt.

Dort wo im zeichnerischen Teil gekennzeichnet, können die Geh- und/oder Leitungsrechte um 3 m beidseits der Achse verschoben werden.

Im Plan mit unterbaubar gekennzeichnet, ist eine Unterbauung des Leitungsrechts mit Untergeschossen und Tiefgaragen zulässig. Das Leitungsrecht bezieht sich in diesem Fall auf eine offene Wasserführung.

Zum Gehrecht zwischen den Baufeldern P und Q siehe auch Festsetzung 9.4.1 (1).

4.9 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) Nr. 24 BauGB

4.9.1 Schutz vor Verkehrslärm

(1) Sofern in den Baufeldern I und K und in den Baufeldern P, Q und R Gebäudelücken zwischen den Gebäuden als Ausnahme zugelassen werden, muss der Zwischenraum durch Abschirmungen mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 10 kg/m² geschlossen werden. Die Abschirmung ist nicht erforderlich, wenn die Lücke mit den in der folgenden Abbildung grün dargestellten Abschnitten identisch ist. Von der Lage dieser Lücken kann abgewichen werden, wenn durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen wird, dass an den Innenhoffassaden des jeweiligen Bereichs die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete durch Verkehrslärm eingehalten werden.

(2) Entlang der Bahnlinie Stuttgart – Tübingen sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen Schallschutzwände mit einer Höhe von sechs Meter zu errichten. Die Schallschutzwände sind schienenseitig hochabsorbierend auszuführen. In den in folgender Abbildung gelb dargestellten Abschnitten ist davon abweichend eine transparente Ausführung zulässig. Davon abweichende Aufteilungen von transparenten und hochabsorbierenden Abschnitten sind zulässig, wenn durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen wird, dass dadurch keine relevante Verschlechterung der Schallsituation für die Wohnbebauung südöstlich der Bahnlinie auftritt.

Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude des Baufeldes V ist anstelle der Lärmschutzwand auch an den Gebäuden ein selbst nicht schutzbedürftiger Vorbau (z.B. eine vorgehängte und hinterlüftete Prallscheibe) zulässig. Dieser Vorbau ist so zu dimensionieren, dass vor dem offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete durch Verkehrslärm eingehalten werden.

Auf die Ziff. 4.1.1.2 wird des Weiteren verwiesen.

(3) An den Fassaden der in der folgenden Abbildung mit rot gekennzeichneten Bereiche sind schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume) nach der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite bzw. zur Innenhofseite zu orientieren. Dies gilt auch

bei Rücksprüngen für Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m bis zur jeweiligen straßenbegleitenden Baulinie/Baugrenze. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens eines der Fenster zur lärmabgewandten Seite belüftet werden kann. Ist es nicht möglich, alle schutzbedürftigen Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 wie oben beschrieben zu orientieren, sind die lüftungstechnisch notwendigen Fenster an den gekennzeichneten Fassaden mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Siehe auch Hinweise Ziff. 7.11

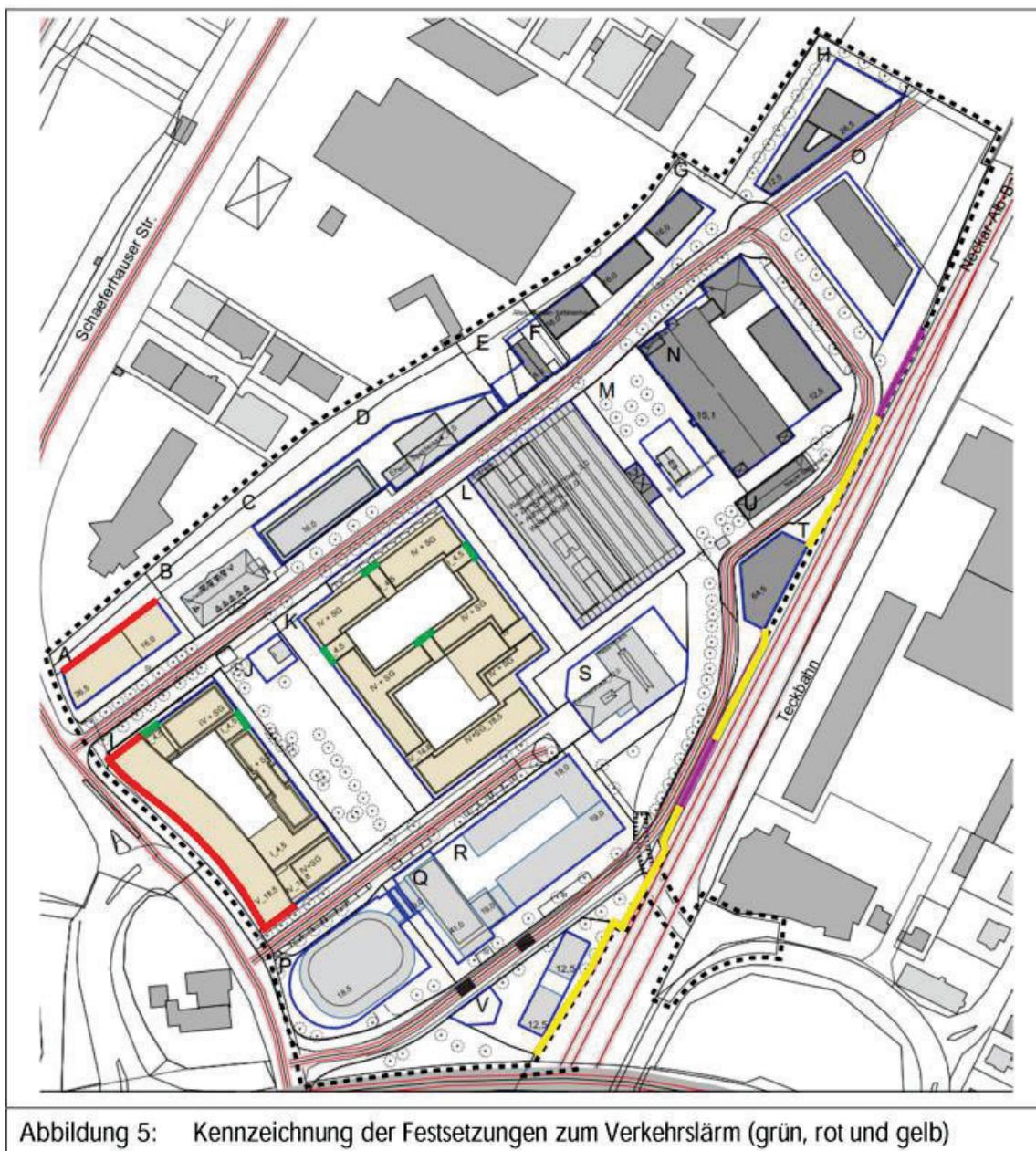


Abbildung 5: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Verkehrslärm (grün, rot und gelb)

4.9.2 Schutz vor Anlagenlärm

In den in folgender Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden sind im Bereich des urbanen Gebiets MU in den Baufeldern A und I öffnbare Fenster von

schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird.

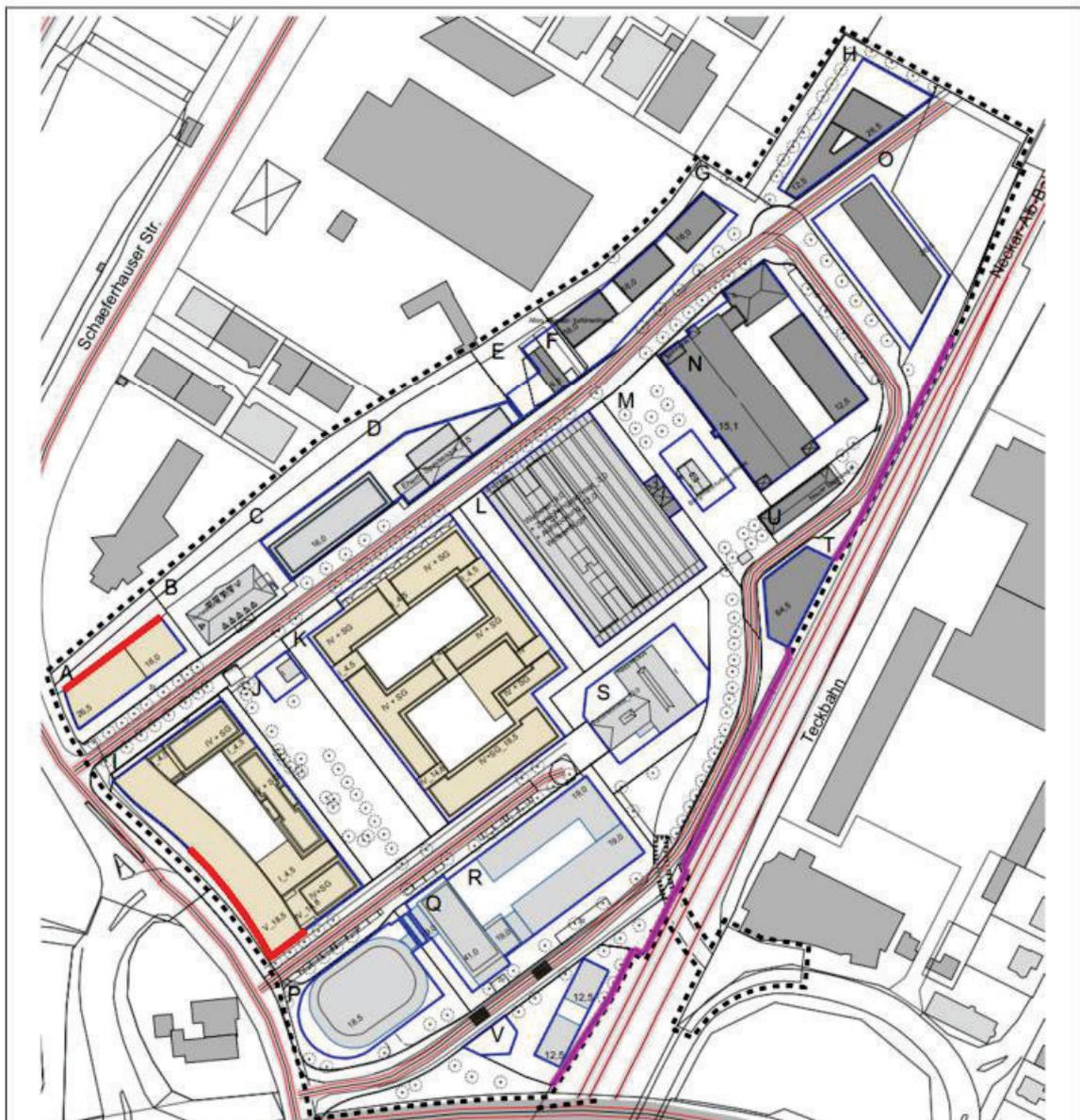


Abbildung 6: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Gewerbelärm (rot)

4.10 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

4.10.1 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) / gleichwertig zu ersetzen.

4.10.2 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.

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

Auf den festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bei Pflanzung anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis max. 5 m abgewichen werden. Gepflanzt werden müssen gemäß Planeintrag öff. und priv. 102 Bäume (zuzüglich der 14 Bäume am Turbinenplatz siehe pz 7 unter Ziff. 4.10.2.7).

Außerdem ist je angefangener 165 m² nicht überbaubarer Gewerbe- eingeschränkter Gewerbe- oder urbaner Fläche ein Laubbaum aus Pflanzliste 1 oder ein Obst- (nur bei sachgerechter Pflege) oder Wildobstbaum aus Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bei Pflanzung anzupflanzen, wobei die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume (sowohl Pflanzbindungen als auch Pflanzzwänge) angerechnet werden können. Nach Absprache können die Pflanzungen auch jeweils im Bereich anderer Baufelder platziert werden, insofern sich die gesamte Anzahl der anzupflanzenden Bäume dadurch nicht verringert. Ausnahmsweise kann anstelle eines Einzelbaums auch Fassadenbegrünung (siehe unten) erfolgen, sofern diese mindestens dem entsprechenden ökologischen Wert von 704 Ökopunkten entspricht (Dies entspricht der vollständigen Begrünung von rund 180 m² Fassadenfläche). Dies gilt nicht für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte.

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

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

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht ohnehin bereits als Fläche für Pflanzzwänge dargestellt sind, als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion wird empfohlen, diese Flächen möglichst naturnah zu gestalten. Empfohlen wird eine Begrünung mit

arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (z.B. „Schmetterlings-/ Wildbienenbaum“ oder „Bunter Saum“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen z.B. der Firma Saaten-Zeller). Alternativ können z.B. auch Strauchpflanzungen mit Sträuchern aus Pflanzliste 2 gewählt oder blütenreiche Staudenbeete angelegt werden. Schotter- oder Stein-„Gärten“ sind nicht erlaubt.

4.10.2.3 Pflanzzwang 3 (pz 3) – Quartierseingrünung

Die gem. Planeintrag festgesetzten Flächen für Pflanzzwang 3 ist auf 80 % zu begrünen. Die Hälfte der zu begrünende Fläche sind mit lockeren Gruppen von geeigneten, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Einförmige Schnitthecken sind nicht zugelassen.

Die nicht durch Gebüschgruppen bepflanzen Bereiche (die übrigen 50% der zu begrünenden Flächen) sind mit blütenreichem, autochthonem, zertifiziertem Saatgut (je nach Ausgestaltung und Größe der Flächen z.B. „Schmetterlings-/ Wildbienenbaum“, „Bunter Saum“ oder „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen z.B. der Firma Saaten-Zeller) anzusäen und entsprechend dauerhaft zu pflegen (Pflege je nach Standort und Saatgutmischung – Detaillierte Informationen beim Hersteller). Bei der Auswahl der Saatgutmischungen ist immer auf das entsprechende Herkunftsgebiet (Südwestdeutsches Bergland) zu achten. Bei Bedarf ist entsprechend nachzusäen.

Die verbleibenden 20% der Flächen für Pflanzzwang 3 können versiegelt oder überbaut werden.

4.10.2.4 Pflanzzwang 4 (pz 4) – Vorzonen am Quartierspark

Die mit Pflanzzwang PZ 4 belegten Flächen sind zu mindestens 60 % zu begrünen, die Bereiche können auch als Nutz- oder Freizeitgarten genutzt werden. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion wird empfohlen, diese Flächen möglichst naturnah zu gestalten. Geeignet für die Ansaat sind zertifizierte, arten- und blütenreiche Regio-Saatgutmischungen (Wiesen und Säume). Für Gehölzpflanzungen werden Arten der Pflanzliste 1, 2 oder 3 empfohlen. Es können auch blütenreiche Staudenbeete angelegt werden. Schotter- oder Stein-„Gärten“ sind nicht erlaubt.

Die Anlage von Spielbereichen, Aufenthaltsflächen, Zuwegungen etc. ist auf den übrigen 40% der Flächen zulässig.

4.10.2.5 Pflanzzwang 5 (pz 5) – Grünfläche am Kesselhaus

Die gem. Planeintrag festgesetzte Fläche für Pflanzzwang 5 ist mit einem Wechsel aus lockeren Gruppen von geeigneten, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 2 und blütenreichen Ansaaten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist außerdem die Anlage von Habitalelementen für die Zauneidechse (Sandlinsen, Totholz, Reisighaufen etc.) zugelassen. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass Gehölzpflanzungen so positioniert werden, dass eine ausreichende Besonnung der Habitate von Süden her gewährleistet werden kann.

Eine Pflanzung von Gehölzgruppen soll auf etwa 50% der Flächen erfolgen, einförmige Schnitthecken sind nicht zugelassen. Die nicht durch Gebüschgruppen bepflanzen Bereiche (ebenfalls etwa 50% der Flächen) sind mit blütenreichem, autochthonem, zertifiziertem Saatgut (je nach Ausgestaltung und Größe der

Flächen z.B. „Schmetterlings-/ Wildbienensaum“, „Bunter Saum“ oder „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen z.B. der Firma Saaten-Zeller) anzusäen und entsprechend dauerhaft zu pflegen (Pflege je nach Standort und Saatgutmischung – Detaillierte Informationen beim Hersteller). Bei der Auswahl der Saatgutmischungen ist immer auf das entsprechende Herkunftsgebiet (Südwestdeutsches Bergland) zu achten. Bei Bedarf ist entsprechend nachzusäen.

4.10.2.6 PZ 6: Hochstaudenflur am Historischen Kanal

Die mit Pflanzzwang PZ 6 belegten Flächen sind zu mindestens 80 % mit Hochstaudenfluren (Artenreich mit autochthonem, zertifiziertem Saatgut (z.B. „Ufersaum“ der Firma Rieger-Hoffmann, „Ufer“ der Firma Saaten-Zeller oder andere geeignete Mischungen), Mahd abschnittsweise alle 2 Jahre) anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Ist die Etablierung einer Hochstaudenflur aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse und Wasserverfügbarkeit nicht möglich, ist alternativ die Ausgestaltung als 2-mahdige Wiesenfläche (blütenreich mit autochthonem, zertifiziertem Saatgut (z.B. „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen (z.B. der Firma Saaten-Zeller), mit Abräumen des Mähguts, keine Mulchung, erste Mahd ab Juni und zweite Mahd ab September) möglich. Bei der Auswahl der Saatgutmischungen ist immer auf das entsprechende Herkunftsgebiet (Südwestdeutsches Bergland) zu achten. Die verbleibenden 20% der Flächen für Pflanzzwang 3 können versiegelt oder überbaut werden.

4.10.2.7 PZ 7: Einzelbäume im Bereich Turbinenplatz

An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bei Pflanzung anzupflanzen (s. Planeintrag im Bebauungsplan), dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis max. 5 m abgewichen werden. Gepflanzt werden müssen gemäß Planeintrag 14 Bäume. Gepflanzt werden können sowohl heimische als auch nicht heimische, stadtklimaverträgliche Bäume. Auch Bäume mit Formschnitt sind hier zugelassen.

4.10.2.8 Fassadenbegrünung

Parkierungsgebäude und Schallschutzwände sind mit geeigneter Vegetation gemäß Pflanzliste 4 und ggf. erforderlichen Wuchshilfen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dabei müssen die Außenfassaden von Parkierungsgebäuden zu mindestens 20% und die nicht transparenten Teile der Schallschutzwände einseitig zu mindestens 75% begrünt werden.

4.10.2.9 Überdeckung Tiefgaragen:

Dächer von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen), sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung ist im Bereich von Baumstandorten sowie in den als PZ3 oder PZ6 festgesetzten Bereichen auf mindestens 100 cm zu erhöhen.

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.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikmodulen) sowie sonstige Anlagen von alternativen Energieerzeugungen sind zulässig.

5.1.2 Fassadengestaltung

In Baufeld T ist nach jeden 4 -6 Geschossen eine horizontale Gliederung vorzusehen, die mit Grünflächen zu verstärken ist.

In allen Baufeldern ist eine vertikale Gliederung ab einer Gebäudelänge von 50 m zwingend herzustellen (siehe auch Bauweise).

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 firmeneigenen Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

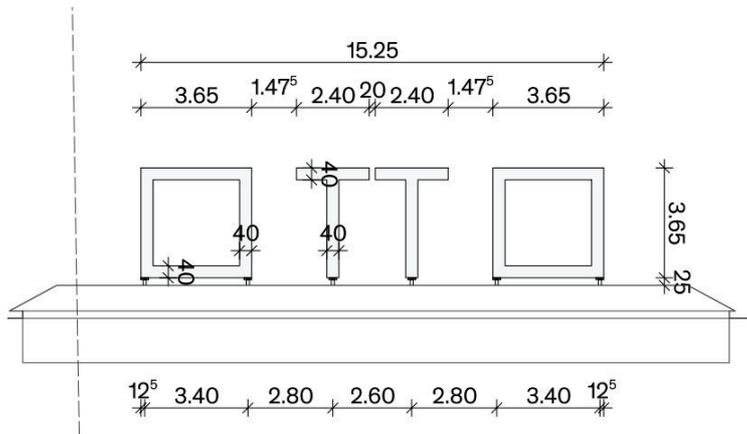
Werbeanlagen im Bereich des gesetzlichen Anbauabstands nach § 22 StrG BW sind unzulässig (siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil).

5.2.1 Selbständige Werbeanlagen

Je Gebäude sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen (Stehlen) 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

Das „OTTO“-Logo auf dem Kessel-/ Turbinenhaus ist mit beleuchteten Einzelbuchstaben mit folgenden Maßen auf dem First zulässig.



Sonstige 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. 4.7.4 zu entsprechen.

Werbeanlagen dürfen den Bahnbetrieb und die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 1200 sowie der angrenzenden Bundesstraße B 313 nicht stören.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Hochwasser / HQ100 / HQextrem

Das Plangebiet liegt zu einem großen Teil in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg. Im zeichnerischen Teil ist der Bereich des hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) nachrichtlich übernommen.

Der Planfeststellungsbeschluss „Hochwasserschutz entlang des Neckars im Bereich der Stadt Wendlingen am Neckar“ vom 21.06.2018 liegt vor.

Vor Fertigstellung des Hochwasserschutzes am rechten Neckarufer kann die Bebauung von ganz oder teilweise im Überschwemmungsgebiet liegenden Baufenstern nur unter Beachtung der Bestimmungen von § 78 (5) WHG erfolgen.

Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen wird das Plangebiet nicht mehr in einem Überschwemmungsgebiet (Schutzgrad: HQ100 Lastfall Klima) liegen, jedoch nach Ergebnissen der HWGK im Bereich einer HQextrem Fläche und gilt somit als Risikogebiet (nach § 78b WHG). Bauvorhaben sind somit entsprechend den Regelungen des § 78b (1) Nr. 2 WHG hochwasserangepasst auszuführen.

Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gem. § 78c WHG weitgehend verboten.

6.2 Denkmalschutz

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

6.3 Störfall

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Störfallbetrieb. Die angemessenen Abstände von schutzwürdiger Nutzungen gem. des Leitfadens KAS-18 sind einzuhalten. Der zeichnerische Teil gibt den modifizierten Bereich eines angemessenen Sicherheitsabstands aus dem Schreiben des Regierungspräsidiums vom 10.01.2018 wieder.

7. Hinweise

7.1 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 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.

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich zum einen der Altstandort „AS Schäferhäuser Str. 2“ (Flächen-Nr. 02653-000). Das Grundstück Schäferhäuser Straße 2 in Wendlingen ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster für den Pfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 5 mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz aufgenommen. Für den Pfad Boden-Mensch ist auf Beweisniveau 2 der Handlungsbedarf B unter dem Kriterium Neubewertung bei Nutzungsänderung verzeichnet. Das heißt, dass bei Tiefbauarbeiten in jedem Fall gutachterliche Begleitung notwendig ist. Nach der

durchgeführten Untersuchung ist im Bereich des Gebäudes 2/10 in Richtung Gebäude 2/11 mit Restbelastungen an CKW zu rechnen.

Zum anderen besteht die Altablagerungsfläche „AA Otto-Triebwerkskanal“ (Flächen-Nr. 02673-000), gekennzeichnet mit Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz.

Durch die Nutzung des Restareals durch die verschiedensten Kleingewerbebetriebe unter Verwendung wassergefährdender Flüssigkeiten kann aus dieser Zeit eine weitere Kontamination des Areals nicht ausgeschlossen werden. Somit ergibt sich für das Gesamtareal die Notwendigkeit, dass ein Gutachter das Aushubmaterial auf altlastenspezifische Auffälligkeiten durchmustert.

Zur gutachterlichen Begleitung der Aushubarbeiten ist eine Dokumentation zu erstellen und zeitnah nach Abschluss der Arbeiten dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen. Etwaige Feststellungen von schädlichen Bodenveränderungen sind zeitnah dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen und das weitere Vorgehen ist vorab abzustimmen. Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist mitzuteilen.

Dem Bebauungsplan liegen Gutachten zur Schadstoffbewertung des Untergrunds vom 29.08.2017 und vom 11.05.2020 des Büros Hartwiger bei. Hier wurden 17 Kleinbohrungen und zehn Baggerschürfe angelegt und repräsentative Proben entnommen und analysiert. Dabei wurde festgestellt, dass umfangreiche Auffüllungen vorhanden sind, die zum Teil eine Verwertung beziehungsweise Entsorgung als Material der Zuordnungsklasse Z2 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 erfordert. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Bodenmaterial maximal 10% mineralische Feststoffe enthalten darf. Aushub mit höheren Störstoffanteilen und mit nichtmineralischen Störstoffen sind als Bauschutt zu entsorgen oder in einer Sortieranlage aufzubereiten.

Für die zukünftige Nutzung ist darauf zu achten, dass der Boden die für die Nutzung einzuhaltenden Schadstoffgehalte einhält. Dies ist insbesondere für die Nutzung als Kinderspielbereich und für Anpflanzungen mit verzehrbaren Früchten zu berücksichtigen. Auch ist das Wasserhaltevermögen des Bodens für die Versorgung von Bepflanzungen sicherzustellen.

Tiefbauarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung auszuführen.

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 Für die im Textteil festgesetzten Pflanzzwänge werden nachstehende Bäume und Gehölze vorgeschlagen:

Das Pflanzmaterial muss aus Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammen. Bei der Pflanzung ist DIN 18916 zu beachten.

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen und dauerhafter Erhalt: Nach der Pflanzung von Gehölzen ist die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die Verkehrssicherheit erfordert eine regelmäßige Kontrolle der Bäume. Bei Gefährdungen sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig durch Arten der entsprechenden Pflanzlisten zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Einzelbäume

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Sal-Weide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Da das Plangebiet im städtischen Bereich liegt, ist in sämtlichen Bereichen auch die Pflanzung geeigneter Sorten sowie von Arten der Straßenbaumliste nach GALK 2020 zulässig; darüber hinaus kann auch die Verwendung weiterer, an das Stadtklima angepasster Arten geprüft werden.

Pflanzliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Corylus avellana	Gew. Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

Anmerkung: einige Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile und sollten daher z.B. im Bereich von Spielplätzen o.ä. nicht gepflanzt werden (z.B. Pfaffenhütchen)

Da das Plangebiet im städtischen Bereich liegt, können auch weitere fruchttragende und blühende Straucharten verwendet werden.

Pflanzliste 3: Obst- und Wildobstbäume

Obstbäume:

Äpfel: z.B. Böblinger Straßenapfel, Börtlinger Weinapfel, Danziger Kantapfel, Gehrers Rambur, Hauxapfel, Jakob Fischer, Linsenhöfer Sämling, Luikenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rosenapfel vom Schönbuch, Sonnenwirtsapfel, Weilemer Sämling

Birnen: z.B. Karcherbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne. Welsche Schnapsbirne, Harrow Delight (letztere ist keine alte Sorte, aber feuerbrandresistent und wenig anfällig für andere Krankheiten).

Wildobstbäume:

Malus sylvestris	Holzapfel	Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraeaster	Wildbirne		

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Heimische Rankpflanzenarten sind Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*). Diese Arten sind für Gewerbebauten nur bedingt geeignet, da sie an halbschattiges Waldklima angepasst sind.

Folgende robuste Arten sind zwar nicht heimisch, werden mit dem Ziel einer funktionierenden Fassadenbegrünung dennoch als geeignet empfohlen: Pfeifenwinde (*Aristolochia durio*), Geißblatt (*Lonicera henry*) Schlingknöterich (*Polygonum (Fallopia) aubertii*), Blauregen (*Wisteria*), Clematis, Wilder Wein (schöne Herbstfärbung), Weinrebe (*Vitis vinifera*) Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Trompetenwinde (*Campsis*), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*).

Dem Baugesuch ist ein Grünordnungsplan beizulegen, indem die Pflanzzwänge gem. Ziff. 4.10.2, incl. der zu leistenden Baumanzahl, bzw. dem Ausgleich durch Fassadenbegrünung darzustellen sind.

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 Schäferhausen

Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) „Pumpwerk Schäferhausen“, 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 (siehe hierzu auch Festsetzung unter Ziff. 4.7.3). Vor allem in den Bereichen des Plangebietes die gemäß Bericht Nr. 611-1130 der FWT Fichter Water & Transportation GmbH, Stuttgart, vom 25.10.2021 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 ist Folgendes ist zu beachten:

- wasserdichte Wannen bei Untergeschossen
- flüssigkeitsdichte Bauteile bei unterirdischen Lagerräumen für wassergefährdende Stoffe und deren Zu- oder Ableitungen
- Heizöl: Es wird empfohlen, auf andere Energieträger als Heizöl auszuweichen, zumindest jedoch auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten.

Für die Einleitung des Regenwasserabflusses in die „Lauter“ 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. 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 unserer 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 der Stadt Wendlingen oder den einzelnen Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

7.11 Schall

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler und Partner wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

Die zur Schallermittlung erforderlichen DIN-Vorschriften DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung) können an der Stelle eingesehen werden an der auch der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereitliegt.

7.12 Gutachten und Anlagen

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

- **Begründung**, Entwurf vom 17.01.2022 mit **Umweltbericht**, StadtLandFluss, Nürtingen 21.12.2021,
- **Schalltechnische Untersuchung**, Stadt Wendlingen am Neckar, Bebauungsplan Otto-Quartier, Möhler+Partner Ingenieure AG, Augsburg, November 2021
- Stadt Wendlingen am Neckar, Otto-Quartier Wendlingen, **Fortschreibung des Verkehrskonzeptes**, Bernard Gruppe, Stand 19.Mai 2020

- Bebauungsplan „Otto-Quartier“ in Wendlingen am Neckar - **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 16.02.2021
- Stellungnahme zu **Bauleitplanung nach § 50 BImSchG in der Umgebung des Betriebsbereichs**, Regierungspräsidium Stuttgart, Stuttgart, 10.01.2018
- Gutachterliche Begleitung zur Weiterentwicklung des „Otto-Quartirs“ in Wendlingen am Neckar – **Bewertung möglicher Einzelhandelsnutzungen**, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 21.12.2021
- **Geotechnischer Bericht** (Baugrundvoruntersuchung) Neubau eines P+R Parkhauses in 73240 Wendlingen Schwanenweg / Heinrich-Otto-Straße, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie Baugrunduntersuchungen, Kirchheim unter Teck, 29.08.2019
- Wendlingen, Schäferhäuser Straße 2: **Schadstoffbewertung der Bausubstanz**, Hartwiger GmbH, Stuttgart, 15.12.2015
- Wendlingen, Schäferhäuser Straße 2: **Schadstoffbewertung des Untergrundes**, Hartwiger GmbH, Stuttgart, 29.08.2017
- Wendlingen, Schäferhäuser Straße: **Schadstoffbewertung des Untergrundes**, Hartwiger GmbH, Stuttgart, 11.05.2020
- Otto-Areal Wendlingen - **Grundwasser- und Baugrunderkundung** im Rahmen der Grundlagenermittlung für den BP, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, 25.10.2021
- Perspektiven-Untersuchung zur Darstellung der Neubauten „Otto-Quartier“ mit Integration in das Landschaftsbild, Okt 2020