



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

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, Entwurf vom 17.01.2022

Inhaltsübersicht:

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

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Das Quartier der ehemaligen Textilfabrik Heinrich Otto & Söhne (HOS) stellt sich seit der Einstellung der Produktion als städtebaulich unstrukturiert und untergenutzt dar. Aufgrund der wichtigen und attraktiven Lage am westlichen Stadteingang und der hohen Verkehrsgunst wird für das Gebiet bereits seit den 1990er Jahren nach Entwicklungsmöglichkeiten gesucht.

Laut Regionalplan liegt es innerhalb des Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen.

Nachdem in den letzten Jahren vermehrt Veränderungswünsche von öffentlicher und privater Seite festzustellen sind und der Nutzungsdruck im Verdichtungsraum Stuttgart weiter steigt, wurde das Gebiet im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung planerisch neu behandelt. Neben der weiterhin für bedeutsam erachteten gewerblichen Entwicklung des Gebietes eignet es sich aufgrund der integrierten Lage auch für die Entwicklung eines durchmischten, urbanen Stadtquartiers mit Wohn- als auch verträglichen gewerblichen Nutzungen. Ziel ist daher ein innenstadtnahes, urbanes Quartier, mit hochwertigen Arbeitsplätzen auf der einen und zentrumsnahen Wohnbebauung auf der anderen Seite zu schaffen. Vorgesehen sind insgesamt ca. 300 Wohneinheiten, was unter Berücksichtigung der insgesamt zu schaffenden Geschossfläche auf dem Areal mit dem regionalplanerischen Schwerpunkt vereinbar erscheint.

Ziel ist weiterhin die bauliche Verdichtung des heute untergenutzten zentralen Standorts und eine standortgerechte Nutzungsmischung von Arbeiten, Dienstleistungen, Versorgung, Kultur und Wohnen. Dabei soll die denkmalgeschützte Sachgesamtheit der ehemaligen Textilfabrik (seit 1886) und der Baumbestand weitgehend erhalten werden.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Um die städtischen Entwicklungsziele zu sichern, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Ziele der Raumordnung einzuhalten und die privaten Entwicklungsabsichten zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar hat am 25.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9,81 ha.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Wendlingen am Neckar (ca. 17.000 Einwohner) ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, als "Kleinzentrum" festgelegt und als "Siedlungsbereich" (Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit) ausgewiesen. Dieses Kleinzentrum bildet den Schnittpunkt der Landesentwicklungsachse Nürtingen-Plochingen mit der regionalen Entwicklungsachse Filderstadt-Kirchheim und ist eingebettet in die Nachbarstädte Reutlingen, Nürtingen, Kirchheim und Esslingen.

Aufgrund dieser Standortbedeutung ist für Wendlingen am Neckar zusammen mit der westlich des Neckars und der B 313 gelegenen Gemeinde Königs (ca. 10.000 Einwohner) auch ein gemeinsames Vorranggebiet Gewerbe als "gemeinsamer Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungen Wendlingen am Neckar-Königs" (PS 2.4.3.1.1 (Z)) abgegrenzt.

Die Voraussetzungen unter denen die Errichtung von Wohneinheiten im gewerblichen Schwerpunkt zulässig ist, ohne ein Zielabweichungsverfahren durchführen zu müssen, ist mit der Region und dem Regierungspräsidium abgestimmt (siehe hierzu die Begründung der gebietsbezogenen Besonderheiten im folgenden Kapitel). Bedeutend hierbei ist, dass sich das Gebiet weiterhin als Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistung erkennen lässt, das heißt, dass das Wohnen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche ausmachen wird. Hierfür sind weitreichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die die maximal mögliche Geschossfläche für Wohnen aber auch das Verhältnis zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung sichern. Des Weiteren wird die zeitliche Realisierung festgelegt. Unter Sicherung dieser Bestimmungen, ist die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Regionalplanung gegeben.

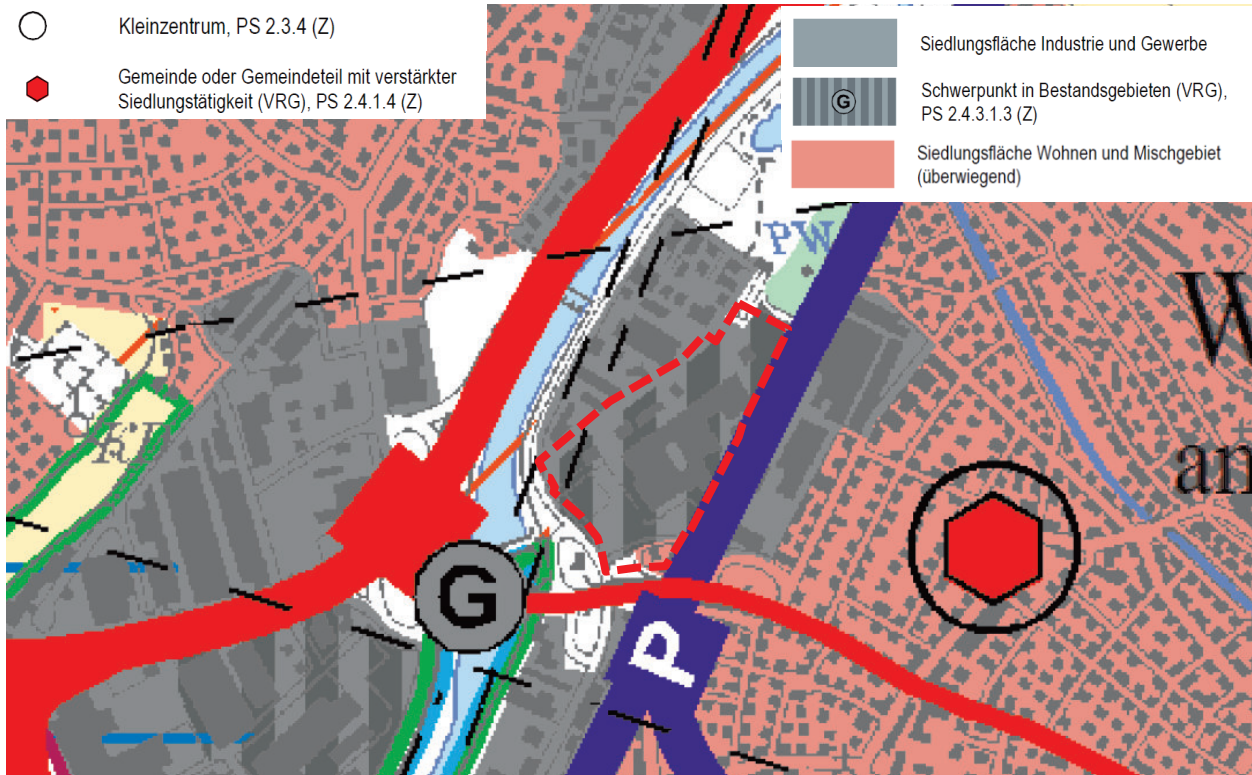


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des **Regionalplan**, Verband Region Stuttgart, vom 22.07.2009, mit Plangebiet in **rot**

2.1.1 Gebietsbezogene Besonderheiten

Das Otto-Quartier liegt unmittelbar benachbart zum Bahnhof Wendlingen am Neckar, der sowohl von der S1-Linie der S-Bahnen Stuttgart als auch von Regionalzügen bedient wird. Zusammen mit den hier haltenden Buslinien ist damit eine hervorragende Anbindung des Areals an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Das Ziel der Stadtentwicklung ist daher, diese Flächen nachzuverdichten mit einem möglichst hohen Arbeitsplatzbesatz. Flächenintensive Betriebe sollten ausgeschlossen, Nutzungsebenen gestapelt und somit ein hoher Arbeitsplatzbesatz hergestellt werden. Schwerpunktmäßig sollten Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, Verwaltung und Kreativbranchen im weitesten Sinne in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht werden. Beschäftigte in derartigen Branchen legen zunehmend Wert auf die Qualität des Arbeitsplatzumfeldes, also auf ein vitales, urbanes Quartier mit vielfältigen Angeboten und Freiraumstrukturen und meiden ghettoartige Monostrukturen herkömmlicher Gewerbegebiete.

Zu einem urbanen Umfeld gehört ausdrücklich auch das Wohnen. Eine Durchmischung von Arbeiten und Wohnen, zusammen mit lokalen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten einschließlich kulturellen Nutzungen ist deshalb auch Ziel der neu ab 2017 in das Städtebaurecht eingeführten Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“.

Die Durchmischung eines unmittelbar am Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs gelegenen Quartiers mit Arbeiten und Wohnen folgt auch dem Gebot der Verkehrsvermeidung. Nutzer der Bahn belasten weniger die Umwelt und das Straßennetz als der motorisierte Individualverkehr. Kurze Wege zu den Schul- und Einkaufsstandorten der Stadt unterstützen dieses Ziel. Über den Bahnhof ist das Otto-Quartier auf kurzem Fuß- oder Radweg mit der „Neuen Mitte Wendlingen am Neckar“ und mit den Schulstandorten verbunden.

Die breite Barriere, die der vorhandene Gewerbeschwerpunkt Wendlingen am Neckar /Köngen links und rechts des Neckars bandartig darstellt, soll durch ein lebendiges Quartier überwunden werden. Bereits heute findet ein reger Fußgänger- und Radverkehr zwischen Wendlingen am Neckar und Köngen statt. Nicht nur der Bahnhof ist hierfür ursächlich, sondern auch die jeweiligen Angebote der beiden Kommunen im Schul-, Kultur- und Versorgungsbereich. Die historische Ulrichsbrücke über den Neckar und der nördlich gelegene Wehrsteg knüpfen direkt an das Otto-Quartier an.

Wendlingen am Neckar beherbergt Firmen, insbesondere Handwerksbetriebe, die wegen Erweiterungsbedarfs oder Emissionsproblemen aus gewachsenen Stadtgebieten ausgelagert werden müssen. Die Stadt will solche Betriebe keinesfalls verlieren. Deshalb soll am HOS-Standort Wendlingen am Neckar -Unterboihingen zeitnah eine geeignete Fläche zur Ansiedlung solcher Firmen aktiviert und erschlossen werden.



Abbildung 2: Luftbild Wendlingen am Neckar mit Unterboihingen (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, zugegriffen am 22.02.2018)

Die erforderliche Sicherung der Flächen gegen Hochwasser, die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange, Schutzmaßnahmen vor Lärm und der Erhalt, die Sanierung und die Wiedernutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz wird mit hohem wirtschaftlichen Aufwand verbunden sein. Nur durch eine verdichtete Bebauung und einem Anteil an Wohnbebauung kann die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme hergestellt werden.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde in Abstimmungsgesprächen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband der Region Stuttgart (27.09.2016, 05.03.2019) herausgearbeitet, dass ein untergeordneter Anteil an Wohnen von bis zu 30 % der Nutzfläche im Plangebiet im vorliegenden Fall keiner Zielabweichung bedarf. Die regionalplanerische Festsetzung des Schwerpunkts Gewerbe und Dienstleistung bezieht sich auf das Bestandsgebiet. Durch den Bebauungsplan wird eine wesentlich höhere Ausnutzung der Fläche ermöglicht und somit der raumordnerischen Zielvorstellung entsprochen. Auch ohne Einberechnung des Wohnanteils erhöht sich die gewerbliche Ausnutzung der Fläche. Die Wohnnutzung kommt als Zusatz dazu, um ein lebendiges durchmischtes hervorragend angeschlossenes Quartier zu erzielen. Durch sie ist zudem die geplante Konversion mit den erhöhten Aufwendungen durch Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und deren Einbindung und Wiedernutzung erst wirtschaftlich umsetzbar. Über den projektnah aufgestellten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Konzeption gesichert. Die rechtliche Absicherung des Wohnanteils wird zusätzlich über einen raumordnerischen Vertrag erfolgen.

2.2 Flächennutzungsplan

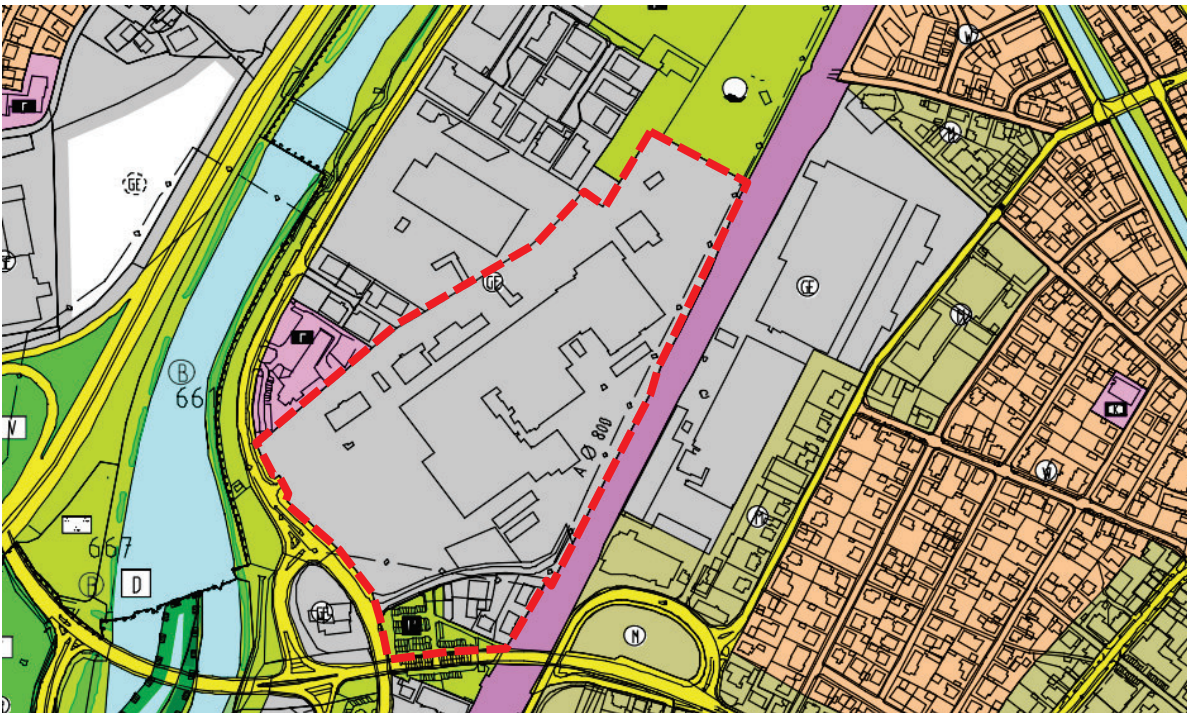


Abbildung 3: Auszug aus dem **Flächennutzungsplan** des Gemeindeverwaltungsverbandes Köngen - Wendlingen am Neckar vom 24.06.2009, mit Plangebiet in **rot**

In der derzeit gültigen 3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Köngen - Wendlingen am Neckar vom 24.06.2009, ist das Plangebiet vorwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Sie ist Teil einer größeren zusammenhängenden Gewerbebaufläche links und rechts des Neckars. Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes stellt öffentliche Parkplätze dar.

Nordöstlich des Plangebietes ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ die Wasserversorgungsanlage „Trinkwasserefassung Schäferhausen“ dargestellt, die die Trinkwasserversorgung der Stadt Wendlingen speist und im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans für Teilbereiche in eine gemischte Baufläche, würde suggerieren, dass dort das Wohnen der gewerblichen Nutzung gleichberechtigt gegenüberstehen soll. Da die Gesamtfläche aber auch weiterhin vorwiegend einer gewerblichen Nutzung zukommen und das Wohnen nur eine untergeordnete Nutzung darstellen soll, wird das auf der konkreten Planungsebene des Bebauungsplans in Teilflächen geplante Urbane Gebiet als aus der gewerblichen Baufläche entwickelt angesehen. Dies entspricht auch den Vorgaben des Regionalplans, der ein Vorranggebiet für Dienstleistung und Gewerbe festsetzt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben. Dies wird auch von den übergeordneten Planungsebenen so mitgetragen.

2.3 Bebauungsplan

Es liegen für das Plangebiet keine Bebauungspläne vor. Es handelt sich bisher um ein innerstädtisches Gebiet das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Naherholungsgebiet Schäferhauser See mit Festplatz“, Planbereich 04/03, in Kraft getreten am 06.11.1992. Der südliche

Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Naherholungsgebiet Schäferhauser See mit Festplatz“ wurde durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ überplant. Daran anschließend besteht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schäferhausen“, Plangebiet 04/01, dieser trat am 08.09.1983 in Kraft. Dieser ist jedoch teilweise aufgehoben durch die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Schäferhausen – 1. Änderung“, Planbereich 04/02 sowie „Gewerbegebiet Schäferhausen – 2. Änderung und Erweiterung“, Planbereich 04/04 überplant.

Südlich der Stuttgarter Straße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heinrich-Otto-Straße“, Planbereich 03, in Kraft getreten am 09.01.1998. Östlich der Bahntrasse grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Behrereal – Teilbereich Süd“, Planbereich 05/01, in Kraft getreten am 30.07.2010 und „Behrereal – Teilbereich Nord“, Planbereich 05/03, in Kraft getreten am 23.05.2014, an.



Abbildung 4: Übersichtsplan der bestehenden Bebauungspläne, eigene Darstellung, (Auszug ALK des Landesvermessungsamts BW Stand 08/2019, mit Abgrenzung des Plangebietes „Otto-Quartier Wendlingen“ in schwarz)

2.4 Planung Hochwasserschutz

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) wird ein Großteil des Planbereichs sowohl bei einem fünfzigjährigen, bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) als auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem} / Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen) überflutet.

Laut Hochwasserrisikobewertungskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird für das Plangebiet ein mittleres bis geringes Risiko des Schutzguts „wirtschaftlichen Tätigkeit“ eingestuft sowie im südlichen Bereich, des öffentlichen Parkplatzes ein mittleres Risiko für das Schutzgut „menschliche Gesundheit“. Des Weiteren wird für die betroffenen Kulturgüter (in diesem Falle die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude) ein mittleres Risiko dargestellt. Die wirtschaftlichen

Risiken beziehen sich vor allem auf die direkte Einwirkung von Hochwasser auf Produktionsstätten, Lager usw.

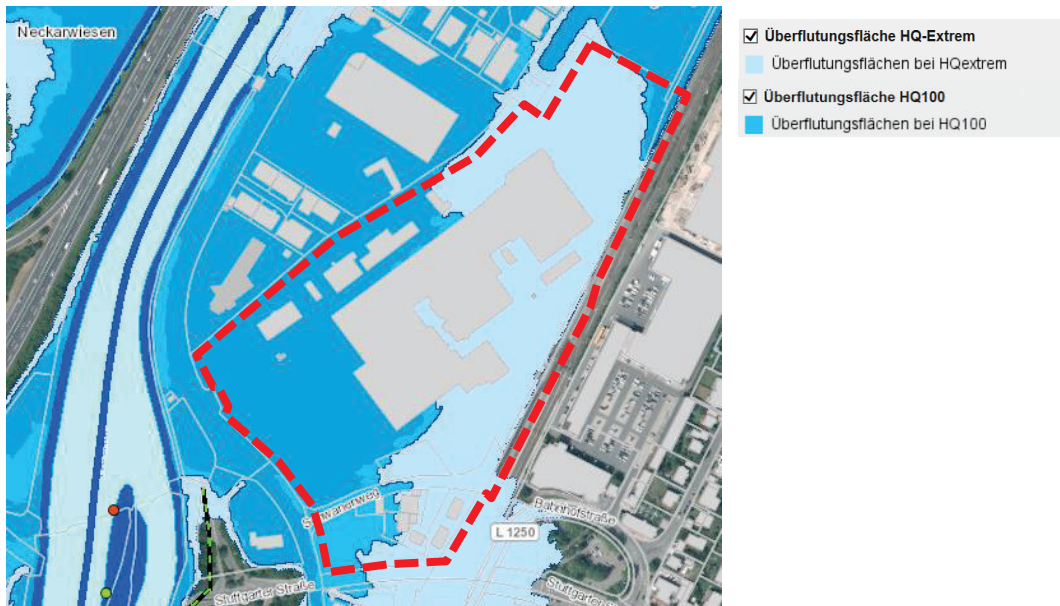


Abbildung 5: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) – Überflutungsflächen (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) Abfrage am 04.09.2019, (mit Abgrenzung des Plangebietes „Otto-Quartier Wendlingen“ in rot)

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG gilt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen hat:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Im vorliegenden Fall wird jedoch der Hochwasserschutz beiderseits des Neckars im Wendlinger Stadtgebiet in den kommenden Jahren ertüchtigt, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen und im Falle eines so genannten „hundertjährigen“ Hochwassers eine Überflutung der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete verhindern zu können. Deshalb werden besondere Maßnahmen und Festsetzungen nach 78 Abs. 3 für nicht erforderlich angesehen. Für die gesamtstädtischen Hochwasserschutzmaßnahmen wurde beim Landratsamt Esslingen ein Antrag auf wasserrechtliche Planfeststellung eingereicht. Mittlerweile ist der Hochwasserschutz der Stadt Wendlingen für den Neckar mit Bescheid vom 21.06.2018 planfestgestellt. Anfang Mai 2020 wurde mit der Ausführung des Hochwasserschutzes am linken Neckarufer begonnen. Bis Mitte 2024 wird der Hochwasserschutz für das Gebiet „Otto-Quartier“ (2. Bauabschnitt) fertiggestellt sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass – solange der geplante Hochwasserschutz noch nicht fertiggestellt ist - bauliche Erweiterungen über die Grundfläche der Bestandsbebauung hinaus nur dann genehmigungsfähig sind, wenn die in § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG genannten Bedingungen erfüllt werden.

Das Plangebiet liegt auch nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahme (Schutzgrad: HQ100 Lastfall Klima) nach Ergebnissen der HWGK im Bereich einer HQextrem Fläche (Versagen des Hochwasserschutzes) und gilt somit als Risikogebiet (nach § 74 WHG). Für Risikogebiete gilt § 78 b WHG, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in die Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden einzustellen ist. Auch ist die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen gem. § 78cWHG weitgehend verboten.

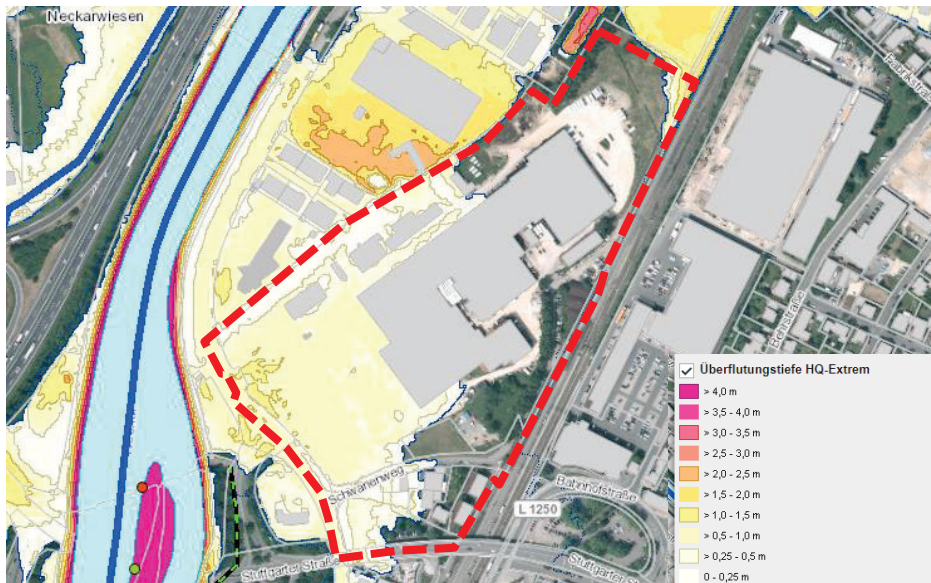


Abbildung 6: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) – Überflutungstiefen bei HQ extrem (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) Abfrage am 04.09.2019, (mit Abgrenzung des Plangebietes „Otto-Quartier Wendlingen“ in rot)

Die Überschwemmungstiefen bei HQ extrem liegen in kleinen Teilflächen der überschwemmten Bereiche bei bis zu 2 m, bei Betrachtung des gesamten Plangebietes jedoch bei deutlich geringeren Tiefen.

In der Abwägung wird berücksichtigt, dass zum einen eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit vorliegt und die Gefahr für Leben und Gesundheit für den Großteil des Plangebietes aufgrund der geringen Überflutungstiefen bei einem HQ extrem (nach Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahme, bei Versagen der Dämme) als gering einzustufen sind. Ein Risiko für Leib und Leben kann in diesem Fall zwar nicht ausgeschlossen werden, allerdings sind die Risiken vermeidbar, indem im Hochwasserfall Keller oder andere gefährdete Bereiche (z.B. Unterführungen) gemieden werden.

Sachschäden können durch eine hochwasserangepasste Bauweise gemieden werden.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Die Stadt Wendlingen am Neckar liegt ca. 20 km südöstlich von Stuttgart unmittelbar an der Autobahnauffahrt Wendlingen am Neckar der A 8 München-Karlsruhe. Die B 313 Stuttgart-Reutlingen ist vernetzt mit der B10/ B27. Am Bahnhof Wendlingen am Neckar halten die Regionalzüge Stuttgart-Reutlingen-Tübingen und Stuttgart-Kirchheim. Die S-Bahnlinie S 1 führt über Stuttgart-Untertürkheim und Bad Cannstatt direkt ins Zentrum Stuttgarts (Hauptbahnhof). In Verbindung mit dem nahegelegenen Flughafen mit Messe Stuttgart (Expressbus, 15 Autominuten) ist die Verkehrsgunst des Standorts Wendlingen am Neckar im Verdichtungsraum Stuttgart sehr gut.

Das Otto-Quartier liegt im Süd-Westen der Stadt Wendlingen am Neckar, westlich der Bahnlinie Stuttgart - Kirchheim - Reutlingen - Tübingen und nördlich der Bahnbrücke "Stuttgarter Straße" (L1200). Nordwestlich angrenzend befinden sich Gewerbegebiete in denen auch die Feuerwehr untergebracht ist sowie nördlich entlang der Bahnlinie das Naherholungsgebiet „Schäferhauser See“.

Das Plangebiet selbst umfasst in erster Linie das ehemalige Betriebsareal der Textilfabrik Heinrich Otto & Söhne (HOS), das mit historischer, z.T. denkmalgeschützter Bausubstanz bestanden ist. Im Süden liegen an der Brücke „Stuttgarter Straße“, weitere städtische und private Grundstücke, die in die Entwicklung einbezogen werden sollen und die derzeit weitgehend im Charakter eines Mischgebietes bebaut sind. Das Gesamtareal umfasst ca. 9,81 ha.



Abbildung 7: Plangebiet mit Orthofoto sowie Liegenschaftskataster (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, zugegriffen am 22. 02.2018), mit Plangebiet in rot

3.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet betrifft das Kulturdenkmal ehem. Textilwerke Otto; Schäferhauser Straße 2, 2/12, 2/2, 2/5, 2/7, 2/9, Schwanenweg 2, 12 (Kulturdenkmal nach §2 DSchG - BuK).

Die Sachgesamtheit der Textilwerke Otto wurde in den Jahren 1886-1928 vom Stuttgarter Oberbaurat und Leinsschüler Otto Tafel und Phillip Jacob Manz geplant und besteht aus:

- Neuer Verwaltungsbau (Schäferhauser Str. 2)
- Spinnerei, Batteurbau, Weberei, Ausrüstungshallen, Kessel- und Maschinenhaus (Schäferhauser Str. 2/2)
- Speisesaal (Schäferhauser Str. 2/5)
- Maschinenhaus für Wasserturbinen (Schäferhauser Str. 2/7)
- Maschinenhaus mit Dampfturbine (Schäferhauser Str. 2/9)
- Pfortnerhaus (Schäferhauser Str. 2/12)
- Arbeiterwohnhäuser, Backsteinbauten mit Mittelrisalit und geohrter Türrahmung farbige Ziegelmuster, 1887 von Otto Tafel, 1888 von Philipp Jakob Manz, alte Pumpe (Schwanenweg 2, 12)

Die Gründung der Firma Otto reicht weit zurück in die Anfänge der mechanisierten Textilherstellung in Württemberg. Die Gebäude bilden eine gestalterisch einheitliche und funktional herausragende Industrieanlage, die noch heute als Musterbeispiel eines Textilwerks des Historismus schlechthin gelten kann. Die Architektur der anspruchsvollen Sichtbacksteinbauten, die teils auch mit Tuffquadermauerwerk kombiniert sind, zeichnen sich durch eine gelungene Proportionierung der Baukörper, durch eine überzeugend präsentierte Gliederung der Fassaden und durch eine aufwendige und sehr sorgfältige Detailausbildung aus. Ab etwa 1895 zeichnet Philipp Jacob Manz (1861-1936), der sich zum wichtigsten Industriearchitekten in Südwestdeutschland entwickeln sollte, verantwortlich. Manz führt an dieser Fabrik beachtenswerter Weise noch bis 1910 die vorgegebene Architektur seines Lehrers fort. Nach Abschluss der historistischen Architekturphase sind die weiteren Bauten durch das dann für die Stuttgarter Schule bezeichnende Bauen um 1800 geprägt. Architekt bleibt Manz bzw. sein Architekturbüro. Pfortnerhaus (1914), Ausrüstungshallen (1925), Kessel- und

Maschinenhaus (1927), sowie Neuer Verwaltungsbau (1928) erweitern die Sachgesamtheit in der Wertigkeit von Kulturdenkmalen im Sinne des § 2 DSchG.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Kulturdenkmals basiert auf dem hohen Gewicht der Schutzgründe, auf dem hohen Maß an Integrität und Originalität für eine Industrieanlage des Historismus und auf dem Seltenheitswert: für Baden-Württemberg ist kein weiteres Textilwerk aus der Zeit des Historismus überliefert, das in der hier erlebbaren Weise Architekturqualität und Vollständigkeit miteinander vereint.

Für einige der Denkmale bestehen Abbruchgenehmigungen, die jedoch nicht umgesetzt werden sollen. Lediglich die Ausrüstungshallen sollen abgebrochen werden, hierfür existiert ebenfalls eine Abbruchgenehmigung. Sie sind im zeichnerischen Teil nicht mehr als Denkmal gekennzeichnet.

Die Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude erwirken eine außerordentliche Anstrengung in Planungsaufwendungen und Wirtschaftlichkeit. Teilweise werden in geringem Umfang Möglichkeiten zum Anbau oder Aufstockung der Gebäude durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen, um Nachnutzungen zu ermöglichen und die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. Ein behutsamer Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand und Absprachen mit den Behörden sind in der hochwertigen Überplanung vorgesehen.

3.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

Außerhalb des Plangebietes entlang des Neckars befinden sich Offenlandbiotop-elemente.

3.3 Wasserfassung

Das Plangebiet befindet sich im näheren Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage (TGA) „Pumpwerk Schäferhausen“, in dem Wasser für die Trinkwasserversorgung der Stadt Wendlingen gefördert wird. Ein Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage ist förmlich nicht ausgewiesen. Ein Schutz der Trinkwasserversorgung der Stadt Wendlingen im Bereich des Einzugsgebiets ist dennoch faktisch gegeben. Maßnahmen sind hier so auszuführen, dass eine Gefährdung des Grundwasserleiters vermieden wird.

3.4 Fließgewässer / Wasserschutzgebiet / Hochwasser

Westlich des Plangebietes, in ca. 50 m Entfernung, befindet sich der Neckar.

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet, wohl aber im Einzugsbereich der Wasserfassung Schäferhausen.

Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg. Gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) wird der gesamte Planbereich sowohl bei einem fünfzigjährigen, bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) als auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem} / Versagen von Hochwasserschutz-einrichtungen) überflutet (siehe hierzu Kap. 2.4).

3.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich zum einen der Altstandort „AS Schäferhäuser Str. 2“ (Flächen-Nr. 02653-000). Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist der Handlungsbedarf mit B – Neubewertung bei Nutzungsänderung gekennzeichnet und für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ebenfalls mit B nach Sanierung – Entsorgungsrelevanz. Zum anderen besteht die Altablagerungsfläche „AA Otto-Triebwerkskanal“ (Flächen-Nr. 02673-000), gekennzeichnet mit Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz.

3.6 Störfallbetriebe

In der aktuellen Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist östlich des Plangebietes (Behrstraße 68) ein „IE-Anlagenstandort und/oder Seveso III-Betriebsbereich“ mit mittlerem Risiko eingetragen. 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.

Der modifizierte Bereich des technisch angemessenen Sicherheitsabstands wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen und in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Das Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018 ist dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Auf dieses wird verwiesen.

Derzeit laufen weitere Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium und dem Anlagenbetreiber, die eventuell zu einer Anpassung / Reduzierung des Störfallradius führen.

3.7 Anbauverbotszone Landesstraße

Südlich des Plangebietes schließt die Landesstraße L 1200 an. Daher sind im Plangebiet gem. § 22 StG BW Anbauverbotszonen einzuhalten.

4. Städtebauliches Konzept

Um zu einer Weiterentwicklung des zentral bedeutsamen Otto-Quartiers in Wendlingen am Neckar zu kommen, beauftragte die Stadt Wendlingen am Neckar zusammen mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) und den Eigentümern HOS das Büro *schreiberplan* für die Erstellung eines städtebaulichen Strukturkonzepts für das Areal. Das Ergebnis wurde im November 2016 vorgestellt. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden städtebauliche Potentiale für das Otto-Quartier dargelegt und erste Marktanalysen abgefragt. Auf eine begründete Zielformulierung folgten verschiedene Entwicklungsszenarien mit mehreren Untervarianten. Dieses erste Strukturkonzept wurde begleitet durch mehrere Zwischentermine mit den Auftraggebern und Beratern.

Im Rahmen eines Entwicklungskonzepts für die Gesamtstadt Wendlingen am Neckar wurde im Zeitraum 2014/15 auch eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Bürgerinnen und Bürger unterstützten seinerzeit den Vorschlag, auf dem Otto-Quartier ein lebendiges, urbanes Gebiet mit einer Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen zu entwickeln.

Auf Basis dieser Planung fand im Jahr 2017 eine Weiterentwicklung und Ausarbeitung der favorisierten Planungsvariante durch BlocherPartner statt. Diese wurde begleitet durch das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner, eine auf historische Industrieareale spezialisierte Bauhistorikerin, einem Soziologen, einem Büro das auf nachhaltige Klimakonzepte spezialisiert ist sowie weiterer Marktanalysen und technische Machbarkeitsstudien.

Der Masterplan sieht vor, der im süddeutschen Raum historisch einmaligen Bausubstanz in seiner Ganzheit und in seiner Struktur gerecht zu werden und diese durch neue ergänzende Bebauung sensibel zu erweitern. Der historische Nukleus der 1886 gegründeten Anlage befindet sich beim Spinnerei-Hochbau mit seiner vertikalen Struktur und bei der Weberei mit ihrer liegenden Struktur. Beide gruppieren sich um den Turbinenplatz der Bergmanturbine.

Vorgesehen ist, alle wichtigen Gebäude und signifikanten Details wie Gleisanlagen, technische Elemente, Wasserkraft, Baumbestand etc. der ehemaligen Industrielandschaft zu erhalten, die hier einst die gesamte Wertschöpfungskette abbildeten - und diese in ihren Zusammenhängen und räumlichen Proportionen erlebbar zu machen. Zudem soll durch Überlagerung und Integration neuer Gebäude, vor allem aber durch Ergänzungen Raum für Neues entstehen. Das Ergebnis ist eine städtebauliche Verwebung aus denkmalwürdigen Artefakten und zeitgemäßen Gebäuden, die sich gegenseitig respektieren und in ihrer Vielschichtigkeit zu einer starken Adressbildung des OTTO Quartiers in Wendlingen beitragen.

Die schwierige Anbindung an das Areal soll für alle Besucher und zu allen Seiten hin geöffnet werden. Die ehemals historische Haupteinfahrt vom Bahnhof kommend wird wiederaufgenommen und als fußläufiger Zugang in das Herz der Anlage der Baum-Allee folgend aktiviert. Von Königsplatz kommend wird die historisch relevante Ulrichsbrücke - vom schwäbischen Baumeister Heinrich Schickhardt (*'schwäbischer Leonardo'*) 1603 erbaut – in die übergeordnete

Struktur des Areals integriert und sinnvoll angeschlossen. Hier ist ein reger Fahrradverkehr vorhanden, dieser wird in der Erschließung berücksichtigt.

Das Konzept sieht ein offenes lebendiges Quartier vor, das fußläufig, barrierefrei und fahrradfreundlich erkundet werden kann. Durch die Schaffung der beiden Quartiersplätze – Turbinenplatz & Quartierspark – entsteht ein differenziertes Geflecht von Aufenthaltsräumen, welche die historische Bausubstanz erlebbar machen und zum Aufenthalt im Quartier einladen.

Es entsteht ein kreativer Möglichkeitsraum den die Bewohner, Menschen und die ansässigen Unternehmen aktiv mitgestalten; ein fußläufiges Areal das Wohnen mit Arbeiten verbindet und das den zeitgemäßen Erwartungen an ein attraktives Arbeitsumfeld gerecht wird. Hierfür wird sowohl den zusammenhängenden Freiräumen und Durchwegungen besondere Bedeutung beigemessen, als auch den großen gewachsenen Bestands-Bäumen die in Ihrer Anlage erhalten werden können und in das übergeordnete Konzept integriert werden.

blocher partners

OTTO-Quartier | Wendlingen

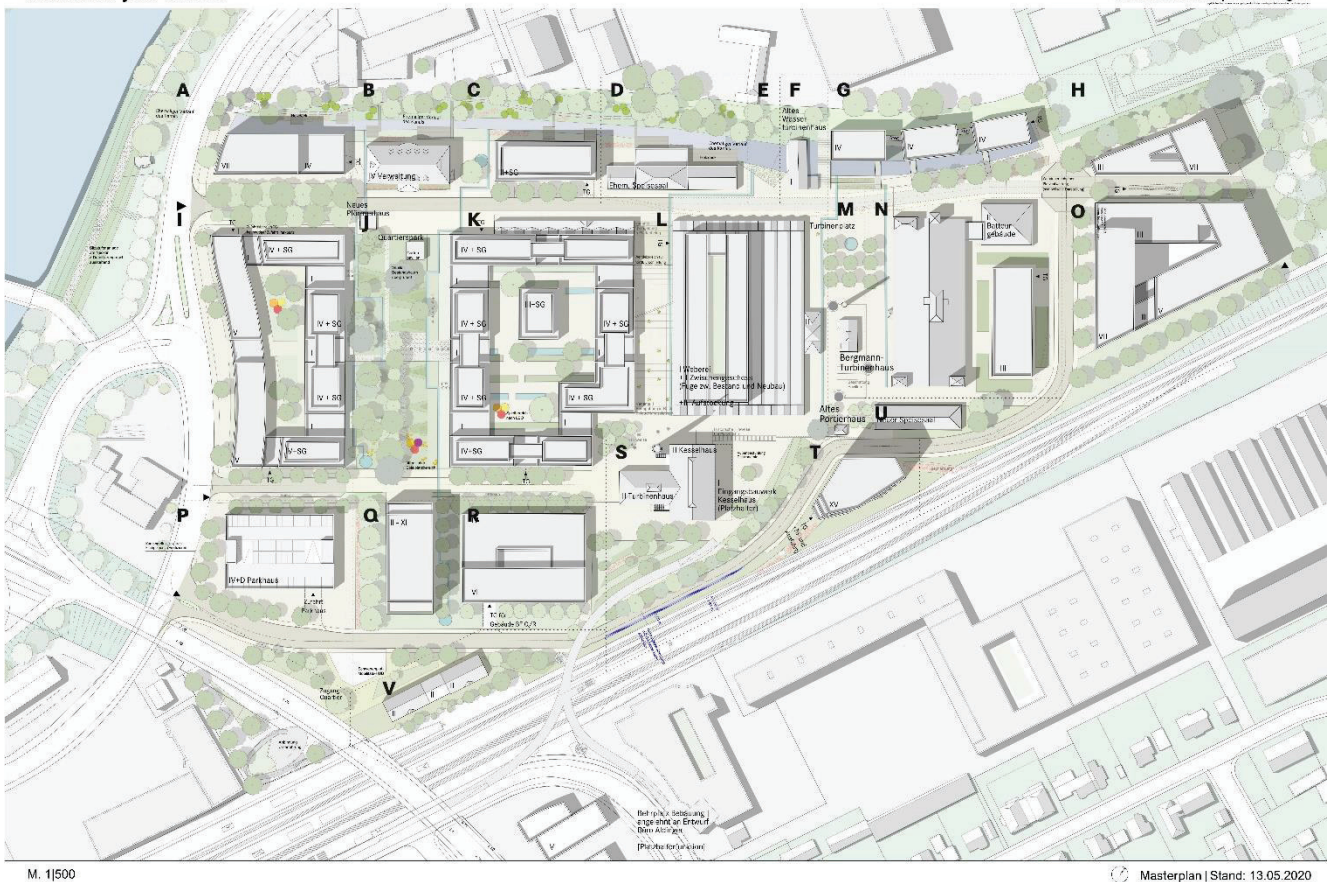


Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Otto-Quartier Wendlingen, blocher partners, Stand: 13.05.2020

Die aus dem weiterentwickelten Strukturkonzept favorisierte Planungsvariante sieht eine Mischung aus Arbeiten, Dienstleistungen, Versorgung, Kultur, und Wohnen in dem Otto-Quartier vor.

Einzelhandelsaktivitäten sollen im Rahmen der raumordnungsrechtlichen Restriktionen für Kleinzentren berücksichtigt werden, sowie die Versorgung der Arbeits- und Wohnbevölkerung des Quartiers sicherstellen.

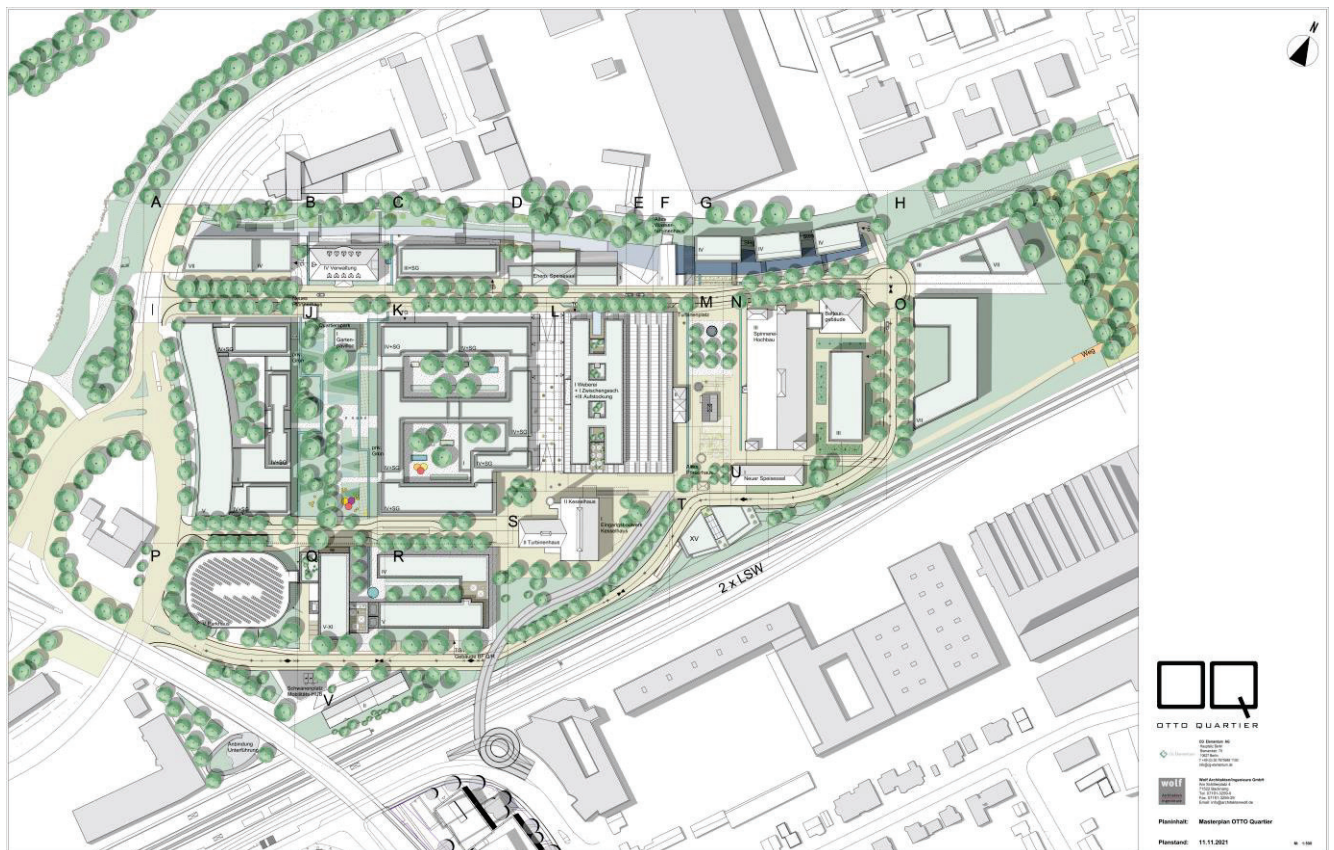


Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Otto-Quartier Wendlingen, Weiterentwicklung durch Wolf Architekten / Ingenieure GmbH, Stand: 11.11.2021

Der aktuelle Stand des städtebaulichen Konzeptes bildet die städtebauliche Dichte und Körnung ab, die der Gemeinderat an diesem Standort als verträglich ansieht. Dies wird auch in den Bebauungsplan überführt durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie den definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Strukturkonzept weist bezogen auf die vorhandene und geplante Geschossfläche in Höhen von 151.555 m² einen Anteil von 118.805 m² Gewerbe (incl. 10.400 m² Parken und Nicht-Wohngebäude auf öffentlichen Flächen) das heißt 78,4 % für gewerbliche/ Nicht-Wohn- Nutzungen (incl. öffentliches Parkhaus) und 32.750 m², das heißt 21,6 % für Wohnnutzungen aus.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über den direkten Anschluss an die Heinrich-Otto-Straße und die Schäferhauser Straße gesichert. Diese binden das Quartier direkt an das überörtliche Straßennetz an. Östlich des Quartiers befindet sich der Bahnhof Wendlingen (Neckar), sodass eine unmittelbare ÖPNV Anbindung gewährleistet ist.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße. Geplant ist den Schwerverkehr lediglich auf dem südlichen Teilbereich der Ringstraße abzuwickeln. Dadurch soll der nördliche Bereich der Straße an Aufenthaltsqualität gewinnen. Zwischen den Baufeldern N, O, H und G ist eine Wendemöglichkeit für LKWs vorgesehen. Der Straßenabschnitt südlich des Kessel- und Turbinenhauses bildet eine Engstelle im Straßenverlauf aufgrund der südlichen Grundstücksgrenze und dem Bedarf einer Lärmschutzwand zur Bahn. Die alten Baumbestände müssen daher zum Teil ersetzt werden, um den Begegnungsverkehr zweier LKW abbilden zu können. Das südlich angrenzende Flurstück Nr. 415/5 ist im Eigentum der Deutschen Bahn.

Zudem besteht eine Stichstraße von der Heinrich-Otto-Straße in Richtung des Kessel- und Turbinenhauses. Am Ende der Sticherschließung ist keine Wendemöglichkeit geplant, sondern es wird eine Durchfahrtsmöglichkeit nach Norden auf die Ringstraße geben.

5. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums von Wendlingen am Neckar, zwischen der Bahnlinie und dem Neckar. (siehe auch Kapitel 3).

Maßgebend für die Abgrenzung ist der vom Stadtbauamt Wendlingen am Neckar in Zusammenarbeit mit dem Büro Baldauf Architekten und Standplanern GmbH aus Stuttgart gefertigte zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 415, 415/6, 540/1, 540/2, 541/1, 541/2, 542/2 (Schwanenweg), 542/3, 544/2.

Das Flurstück 415 wurde bereits in weitere Flurstücke zerlegt. Flurstück 542/3 wurde verschmolzen und existiert nicht mehr. Die Änderungen finden sich nicht im zeichnerischen Teil wiederfinden, da sie noch nicht im ALK übertragen sind.

Die Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus der Sachgerechtigkeit der Planungsziele und Planungszwecke, damit auf den Grundstücken im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine sinnvolle Bodennutzung erreicht werden kann. Im Rahmen der Bauleitplanung wird somit der städtebaulich kleinstmögliche Bereich planungsrechtlich erfasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,81 ha.

6. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst zwar eine bereits gewerblich genutzte Fläche, allerdings ist die innere Erschließung incl. Ver- und Entsorgung der Fläche neu anzulegen.

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung ist gemäß der Schmutzfrachtberechnung 2005 im Einzugsgebiet der Sammelkläranlage des Gruppenklärwerks Wendlingen ordnungsgemäß möglich. Die Flächen des Bebauungsplanes liegen in einem Gebiet, das derzeit im Mischsystem entwässert wird.

Geplant ist ein modifiziertes Trennsystem mit oberirdischem Regenwasserkonzept und Restableitung in den Mischwasserkanal. Das unverschmutzte Regenwasser wird zum einen durch Dachbegrünung gedrosselt, über Zisternen zu Bewässerungszwecken gesammelt und zum anderen über Regenwasserrinnen, die das Gebiet durchziehen, in Retentionsbereiche geleitet. Hierfür kommt zum Beispiel das nördliche Regenrückhaltebecken (Retentionsmulde) in Betracht. Vor der Einleitung in das Becken ist eine Säuberung durch Filter vorgesehen. Der vom Landratsamt geforderte Abflussbeiwert von 10 l/s pro ha wird somit eingehalten. Das Becken wird im nordwestlichen Teil des Plangebietes errichtet werden, wo auch der ehemalige Betriebskanal der Textilindustrie verlief, der die Wasserturbine antrieb. Eine Unterbauung durch Tiefgaragen sowie, dort wo durch Baugrenzen zulässig, auch eine Überbauung der Entwässerungsflächen ist möglich. Die Wasserflächen werden gestalterisch in die Konzeption eingebunden.

Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Regenwasserkonzeption, d.h. Verringerung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und Einleitung in die Lauter sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Einleitung 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.

Im Plangebiet befinden sich ein Abwasserkanal D 2000. Eine Überbauung ist nur bedingt möglich.

Versorgungsflächen für zwei benötigte Trafostationen und eine Gasdruckregelanlage sind im zeichnerischen Teil an den Stellen eingetragen, wo sie sich nach Aussage der Versorgungsträger hinsichtlich der groben Lage im Gebiet sich befinden sollen. Die genaue Verortung ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahme zu bestimmen.

7. Gutachten / Untersuchungen

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Artenschutz und Umwelt zu beantworten bzw. zu prüfen. Die Gutachten und Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

7.1 Artenschutz

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, vom 16.02.2021 untersucht, ob die von der Stadt Wendlingen beabsichtigte Neugestaltung des „Otto-Quartiers“ in Wendlingen am Neckar Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verursacht.

Im Vorfeld des Planvorhabens wurde im Auftrag der HOS Anlagen und Beteiligungen GmbH und Co, Wendlingen, durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, im Jahr 2016 eine naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) vorgelegt (Erhebungszeitraum 2015), in der mögliche Widerstände aus artenschutzrechtlicher Sicht geprüft wurden.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgten im Anschluss an diese naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) in der Vegetationsperiode 2020 im Auftrag der Stadt Wendlingen am Neckar und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere faunistische Untersuchungen auf mögliche Vorkommen der Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien – Zauneidechse und Holzbewohnende Käfer zur Aktualisierung der für das Plangebiet bereits vorliegenden Ergebnisse.

Das geplante Vorhaben zur Neugestaltung des „Otto-Quartiers“ in Wendlingen am Neckar zieht Eingriffe für die geschützten Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Holzbewohnende Käfer nach sich.

Eine Konfliktermittlung gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde durchgeführt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie weiterer funktionserhaltender Maßnahmen nicht gegeben. Das geplante Bauvorhaben ist daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren. Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) mit Erfolgskontrolle notwendig.

7.2 Einzelhandel

Die Gutachterliche Begleitung zur Weiterentwicklung des Otto-Quartiers in Wendlingen am Neckar – Bewertung möglicher Einzelhandelsnutzungen von der GMA kommt zu folgendem Schluss:

„Die Entwicklung des „Otto-Quartiers“ als zusätzlicher Einzelhandelsstandort bzw. als Gegenpol zur Innenstadt ist nicht zu empfehlen. Bereits im Jahr 2019 (GMA Gutachten „Aktualisierung der Wendlinger Sortimentsliste“) wurde die Stärkung der Innenstadt und des dortigen Einzelhandelsbesatzes als primäres Entwicklungsziel definiert.

Die Schaffung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes würde einen Gegenpol zur Innenstadt aufbauen, der eine Schwächung der Innenstadt und der dortigen Entwicklungsmöglichkeiten bedeuten würde.

Eine Möglichkeit wäre die Realisierung eines gemischten urbanen Quartiers, welches punktuell durch kleinflächige Nahversorgungsbetriebe bzw. kleinflächige Mischformen (z.B. Betriebe mit Überschneidungen aus Handwerk, Dienstleistung und Einzelhandel) ergänzt wird. Auch die

Integration eines Biosupermarktes ist positiv zu bewerten, da dieser nicht nur das Otto-Quartier sondern den gesamten Einzelhandelsstandort Wendlingen attraktivieren kann.

Die Integration von konventionellen Einzelhandelsbetrieben auf dem „Otto-Quartier“ ist nicht zu empfehlen. Hierfür sprechen v.a. die „schlechte“ Lage der hierfür prinzipiell geeigneten Flächen im rückwertigen Bereich des Quartiers (geringe Einsehbarkeit) sowie mangelhafte Stellplatzkapazitäten am Standort. Das Hauptaugenmerk sollte eher auf kleinteilige Mischformen (Handwerk- und Dienstleistungsbetriebe mit Einzelhandel nur als ergänzende Funktion) gelegt werden bzw. Einzelhandelsbetriebe, die lediglich der Versorgung des Gebietes im engeren Sinn dienen.“

Nach Absprache mit dem Regionalverband und dem Gutachter wurden bzgl. des Einzelhandels folgende Regelungen aufgenommen worden:

- „Es sind nur „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ zulässig (außer kleinflächiger Lebensmittelmarkt, vorgesehen als Biomarkt).
- Die o.g. Läden werden auf einzelne Baufelder begrenzt.
- Auch bei Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (Handwerk, Dienstleistung, Produktion) wird die (untergeordnete) Einzelhandelstätigkeit begrenzt (max. 20% der Geschossfläche und max. 200m² Verkaufsfläche insgesamt).

Damit ist eine ausreichende Beschränkung bzw. Festsetzung im Sinne der Vermeidung negativer raumordnerischer Auswirkungen gegeben. Dies lässt sich folgendermaßen begründen:

- Bereits die Definition „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ impliziert, dass es sich nur um Angebote der Grundversorgung (Bäcker, Metzger, Kiosk) handeln soll. Zwar wird das Gebiet einen wesentlichen Wohnungsanteil enthalten, die ca. 900 Einwohner, die hier vorgesehen sind, rechtfertigen allerdings noch lange nicht, dass spezialisierte Angebotsformen wie Bekleidung etc. angesiedelt werden könnten. Aus einem Einwohnerpotential von 900 Einwohner lassen sich keine entsprechenden Versorgungsansprüche ableiten. Anders ausgedrückt: ein spezialisiertes Fachgeschäft kann aus dem Kaufkraftpotential der vorgesehenen 900 Einwohner nicht ableiten, dass es nur zur Versorgung des Gebietes erforderlich wäre.
- Sollten sich im Maximum ein Bäcker, ein Metzger und noch eine ähnliche Einrichtung der Grundversorgung (z.B. Gemüsehändler, Kiosk) ansiedeln, ist das Potential des Standortes (unabhängig von den baurechtlichen Festsetzungen) vollständig ausgeschöpft. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Beschäftigten ist auszuschließen, dass ein zweiter Bäcker, ein zweiter Metzger usw. angesiedelt wird.
- In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass die für Läden vorgesehenen Baufelder bezogen auf das Quartier insgesamt eine räumlich innenliegende Position haben. Das wird dazu führen, dass sie tatsächlich primär von den im Quartier lebenden und arbeitenden Personen aufgesucht werden. Ein größerer Zufluss von außen ist schon aufgrund der innenliegenden Position nicht zu erwarten.
- Rein formal bilden nur der geplante Biomarkt und ein möglicher Laden im Baufeld R bzw. im Baufeld K eine Agglomeration im Sinne des Regionalplans. Das für Läden vorgesehene Baufeld T ist schon mehr als 150 m von dem vorgesehenen Standort für den Biomarkt entfernt.
- Da einzelne Läden nur der Versorgung des Gebietes dienen dürfen, werden Sie weder für sich genommen noch in Verbindung mit dem Biomarkt eine überörtliche Ausstrahlungskraft entfalten können.

Bei Zusammenschau dieser speziellen Konstellation kann man negative Auswirkungen aus einer Agglomeration ausschließen. Insgesamt handelt es sich um eine ambitionierte Quartiersentwicklung, bei der der Einzelhandel nur eine sehr stark untergeordnete Funktion hat. Aus den Einzelhandelsnutzungen wird in jedem Fall keine über das Quartier hinausgehende Sogwirkung entstehen. Vielmehr soll der stark begrenzte Einzelhandel zwar eine dem Gesamtkonzept dienende (im Sinne der Steigerung der Attraktivität für zukünftige Bewohner und Beschäftigte) aber insgesamt stark untergeordnete Funktion haben. Der Einzelhandel ist keine tragende Säule des Gesamtkonzeptes.“

Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

7.3 Verkehr

Die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes für das Otto-Quartier Wendlingen von Brenner Bernard Ingenieure aktualisiert die bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchungen und gibt Erkenntnisse über die Leistungsfähigkeitsberechnungen und Dimensionierung der Zufahrten zum Otto-Quartier. Des Weiteren werden Bewertungen der Ergebnisse und Hinweise zu Optimierungen aufgezeigt.

Die Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben:

„Nach der kürzlich erfolgten Ummarkierung des Knotenpunkt Schäferhauser Str./ Rampe Stuttgarter Str. zur abknickenden Vorfahrt ergibt sich durch Entwicklung des OTTO-Quartiers kein Erfordernis für einen Um- oder Ausbau der benachbarten Knotenpunkte.

Am Knotenpunkt Schäferhauser Str./ Rampe Stuttgarter Str. mit abknickender Vorfahrt wird in der Morgenspitze QSV D erreicht. Für alle weiteren Knotenpunkte ergibt sich eine bessere QSV.

Für einen verbesserten Verkehrsfluss auf der Heinrich-Otto-Straße (Haupttrichtung) wird dennoch empfohlen, an der geplanten Hauptzufahrt (Knotenpunkt 4) eine Aufweitung bzw. einen eigenen Linksabbiegefahrstreifen von der Heinrich-Otto-Straße ins Otto-Quartier anzulegen. Es wird eine Aufweitung ausreichend für mind. zwei Pkw empfohlen.“ Für eine zukünftige Erweiterung würden Flächen zur Verfügung stehen, da sich angrenzend das städtische Grundstück des Parkhauses befindet und hier eine Aufweitung des Gehweges möglich wäre. Die Erweiterung ist somit durch den Bebauungsplan nicht verhindert und kann zu einem späteren Zeitpunkt geplant und bei Bedarf ausgeführt werden.

Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

7.4 Schall

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung von Möhler + Partner Ingenieure AG wurde die Geräuschsituation (Verkehr und Anlagen) im Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Otto-Quartier“ der Stadt Wendlingen am Neckar prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz verglichen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen durch die umgebenden Straßen (Bundesstraße B313, Schäferhauser Straße, L 1200 und die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets) und die östlich verlaufende Bahnstrecke Stuttgart-Tübingen folgende Maßnahmen vorgeschlagen werden:

- Es sollte eine mindestens 6 m hohe Schallschutzwand entlang der Bahnlinie an den Baufeldern R, S, T, U und O ausgeführt werden. Die Schallschutzwand kann aus städtebauliche Aspekten teils transparent und teils absorbierend ausgebildet werden.
- Die schützenswerten Aufenthaltsräume sollten nach Abbildung 5 [des Gutachtens] auf die lärmabgewandte Seite orientiert und über Fenster auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden.
- Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen sollten an den gekennzeichneten Fassaden mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
- In den Baufeldern I und K sollte die Bebauung durchgehend bzw. mit abschirmenden Wänden hergestellt werden. Bauliche Lücken zwischen Gebäuden, die einen Schalldurchtritt innerhalb der Baufelder ermöglichen würden, sind mit Abschirmungen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² zu schließen. In der nordwestlichen Hälfte der Gebäude I und K kann zur Unterbindung einer Überhitzung in den Innenhöfen auf die Lückenschließung nach Abbildung 5 [des Gutachtens] verzichtet werden, wenn durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen wird, dass an den Fassaden im Innenhof die Grenzwerte der 16.BImSchV nicht überschritten werden.
- Die Gebäude in den Baufeldern P, Q und R sollten durchgehend bzw. mit abschirmenden Wänden hergestellt werden. Lücken zwischen den Gebäuden, die einen Schalldurchtritt zwischen den Baufeldern ermöglichen würden, sind mit Abschirmungen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² zu schließen.

Für die Realisierungsabfolge der neu zu errichtenden Gebäude wird zudem vorgeschlagen, dass die Gebäude mit einer Schallschutzfunktion in den Baufeldern P, Q und R für innenliegende Bebauung errichtet werden müssen, bevor an der innenliegenden Bebauung I und K eine Nutzungsaufnahme erfolgt.

Weiterhin wurden die Geräuscheinwirkungen aus gewerblichen Anlagen außerhalb des Plangebiets auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets geprüft. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass

- an den in Abbildung 6 rot gekennzeichneten Fassaden im Bereich des urbanen Gebiets in den Baufeldern A und I lüftungstechnisch notwendige (= öffenbare) Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1: 2016-07 unzulässig sind.
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.

Es werden Vorschläge für eine Emissionskontingentierung und für weitere Festsetzungen gemacht.

Da im Plangebiet sehr hohe Lärmwerte vorzufinden sind, müssen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen, werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen. Die im Gutachten bezeichneten „Teilgebiete“ sind im Bebauungsplan als „Baufelder“ benannt.

7.5 Grundwasser- und Baugrunderkundung

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde vom Büro FWT Fichtner Water & Transportation GmbH in einer Grundwasser- und Baugrunderkundung Bericht Nr. 611-1130, Stuttgart, 25.10.2021 unter anderem folgende Themenbereiche abgearbeitet:

- Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage vor möglichen Schadstoffeinträgen aus der historischen industriellen Nutzung,
- Schutz des Dargebotes und der Wasserwegsamkeiten im oberflächennahen und relativ limitierten Grundwasserleiter, aus dem die Wassergewinnung erfolgt,
- Potenziale für eine wärmetechnische Nutzung des Untergrundes unter Einbeziehung des Grundwasserkörpers und des Vorfluters Neckar.

Gemäß den Angaben im Bericht der FWT GmbH und Absprachen mit der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Esslingen) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundwasser aus den nördlichen Baufeldern F, G, H, L, M, N, O, T und U der nördlich angrenzenden Trinkwassergewinnungsanlage (Pumpwerk Schäferhausen) zuströmt. Daher ist in diesen Baufeldern im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen zu prüfen, ob die jeweils geplanten Baumaßnahmen die Qualität und Quantität des im Pumpwerk geförderten Wassers beeinträchtigen bzw. wie Beeinträchtigungen verringert und vermieden werden können. Die Ergebnisse der Einzelfallbetrachtungen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens darzulegen; dabei soll eine frühzeitige Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde erfolgen. Hierzu empfiehlt es sich, einen geotechnischen Sachverständigen hinzuziehen.

Laut Empfehlung des Berichtes liegt das Baufeld L nicht innerhalb des Bereichs, in dem sich bauliche Anlagen auf das Dargebot der Trinkwassergewinnungsanlage direkt auswirken. Im Rahmen des Abstimmungsgesprächs am 30.09.2021 mit der Unteren Wasserbehörde und der Stadt Wendlingen wurde jedoch vereinbart, das Baufeld aufgrund der baulichen Anforderungen mit Gebäudelage, Tiefgarage etc. mit in die Sonderbetrachtungen einzubeziehen.

Die übrigen Baufelder liegen nach dem genannten Bericht der FWT GmbH nicht im Einfluss- und Zustrombereich der Trinkwassergewinnungsanlage. Hier geplante Baumaßnahmen, die unter den Grundwasserspiegel einschneiden und / oder Einfluss auf das Grundwasser haben können, bedürfen

- wie auch im übrigen Stadtgebiet - einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Landratsamt Esslingen).

Die aus dem Gutachten und den Absprachen mit der Unteren Wasserbehörde resultierenden Maßnahmen und Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen. Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Bezüglich Schadstoffen liegen Gutachten zur Schadstoffbewertung der Bausubstanz und des Untergrundes der Schäferhauser Straße 2 vom Büro HARTWIGER vor (2015, 2017 und 2020). Auf die Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

7.6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 9,81 ha im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl (0,8) müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.2 in Verbindung mit 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL,...) abdeckt. Dies findet sich unter anderem in § 17 UVPG wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVPG ist demnach nicht erforderlich.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB Teil der Begründung.

8. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Bedingte Festsetzungen / Festsetzung für einen bestimmten Zeitraum / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die bedingte Festsetzung dient der Sicherung des regionalplanerischen Ziels des Schwerpunktes für Dienstleistung und Gewerbe. Mit der Festsetzung soll die Entwicklung der kompletten Fläche sichergestellt und vermieden werden, dass lediglich der rentable Wohnungsbau errichtet wird. Die Charakteristik des Quartiers als Gewerbegebietes wird somit unterstützt. Die festgesetzten Flächengrößen garantieren, dass die im MU für Wohnen zulässige Geschossfläche maximal 30 % der Gesamtgeschossfläche betragen kann. Hierbei wurden die für Nicht-Wohnnutzung zu verwendende Geschossfläche des MUs auf die gewerblichen Anteile angerechnet.

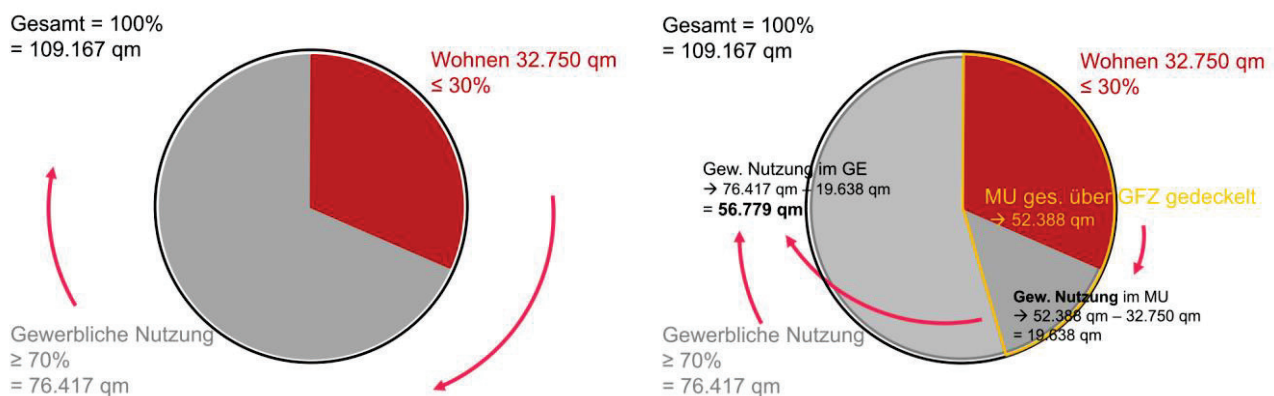


Abbildung 10: Flächenverhältnis als Vorgabe der Raumordnung
Flächenverhältnis Urbane Gebiete MU / Gewerbegebiete GE (incl. GEE)

Hierbei wird auf die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse eingegangen und daher die Baufelder nördlich und südlich der nördlichen Erschließungsstraße gesondert betrachtet. Die festgesetzten Geschossflächen von 7.100 qm und 45.200 qm ergeben 52.300 qm insgesamt, was ein Delta von 4.479 qm zur gemäß Schaubild errechneten Soll-Fläche im GE von 56.779 qm ergibt.

Dieses Delta von 4.479 qm wird von Seiten der Stadt Wendlingen akzeptiert, unter der Voraussetzung, dass eines der Gebäude der Baufelder L und N hochwertig saniert wird. Das Objekt soll als Leuturmprojekt dienen und somit eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gebietes auf den Weg bringen und die Aufenthaltsqualität des „rückwärtigen“ Gewerbebereichs von Anfang an sichern. Dies wurde auch mit den Trägern der Raumordnung abgesprochen und akzeptiert und ist in die Festsetzung unter der Definition „bezugsfertig hergestellt“ eingeflossen.

Eine weitere bedingte Festsetzung wurde aufgenommen, um dem **Schallschutz** Rechnung zu tragen. Die Anforderlichkeit, die MU-Baufelder durch die Gebäude im Gewerbegebiet vor den Schalleinträgen der Bahnlinie zu sichern, wurde gem. Berechnungen und Empfehlungen des Schallgutachtens getroffen.

Die obigen Bedingungen setzen voraus, dass die Gebäude so weit errichtet sind, dass sie genutzt werden können. Zum einen müssen die gewerblichen Gebäude gewerblich nutzbar sein, bevor eine Wohnnutzung entstehen darf, um die regionalplanerischen Ziele umzusetzen, zum anderen müssen die Gebäude, damit sie die Schallschutzanforderungen erfüllen können, bereits fertig erstellt sein. Zur Klarstellung wurde **bezugsfertig** daher definiert.

Die Festsetzung zur Sicherung des fachplanerischen Vorrang (Bahn) dient dazu klarzustellen, dass Grundstücke im Besitz der Bahn erst nach deren Freistellung der Planungshoheit der Stadt unterliegen.

8.1.2 Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Die Gebietsart wurde für die zentralen Teilflächen innerhalb des Plangebiets gewählt, aufgrund der Nähe der Innenstadt und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof. Zudem entspricht es der städtebaulichen Konzeption an diesen Stellen im Gebiet ein kompaktes Quartier mit kurzen Wegen und einer urbanen Nutzungsmischung zu entwickeln.

Die ausschließliche Nutzung eines Teils des Erdgeschosses für eine **Kindertageseinrichtung** sichert über die planungsrechtlichen Festsetzungen, dass die durch das Baugebiet entstehenden Bedarfe an Kindergartenplätzen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Die Lage der Einrichtung im urbanen Gebiet bietet sich aufgrund der Zentralität und der Nähe zur öffentlichen Grünfläche Quartierspark an. Abweichungen hiervon wären mit Zustimmung der Gemeinde unter Beibehaltung der Größe der Fläche möglich. Die der Kindertageseinrichtung angehörigen Freiflächen, müssen auf privater Fläche zusätzlich bereitgestellt werden.

Die Regelung zu **Einzelhandelsbetrieben** ergibt sich aus der Bewertung möglicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Otto-Quartiers von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg (Anlage des Bebauungsplans). Ziel ist es, keine konkurrierende Einkaufsmöglichkeiten zu der Innenstadtlage zu schaffen, aber dennoch die Versorgung des Gebietes im Hinblick auf die Schaffung kurzer Wege zu decken und kleineren Handwerker- und Dienstleistungsbetrieben, die Ansiedlung zu ermöglichen. In Baufeld I wird ein Lebensmitteleinzelhandel über die Gebietsversorgung hinaus ermöglicht, sofern nachgewiesen werden kann, dass eine entsprechende Einrichtung in der Innenstadt nicht möglich oder mit den dort vorhandenen Einrichtungen verträglich ist. Die Festsetzungen zum Einzelhandel wurden nach Vorgabe der fachlichen Untersuchung der GMA (siehe Anlage) sowie nach Absprachen mit dem Regionalverband getroffen, siehe hierzu auch Kap. 7.2.

Die Ansiedlung von **Bordellen und bordellartigen Betrieben** wird ausgeschlossen. In anderen Stadtbereichen sind diese Einrichtungen zulässig.

Lagerflächen werden ausgeschlossen, da sie nicht dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und der Nutzung der Fläche als urbanes Stadtquartier entsprechen.

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.

Kirchliche Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, da diese in Wendlingen nur in der Innenstadt angesiedelt werden sollen.

Vergnügungsstätten sind entsprechend den Vorgaben der BauNVO ausgeschlossen. Sie stehen durch die von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinträchtigungen den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. An anderen Stellen sind diese zulässig.

Der Ausschluss von **Tankstellen** in den Baugebieten erfolgt, da direkt angrenzend eine Tankstelle an der Heinrich-Otto-Straße besteht.

Der **Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss** zur Schäferhauser Straße / Heinrich-Otto-Straße wurde getroffen, da hier eine entsprechende Nutzung städtebaulich nicht gewünscht ist. In Nachbarschaft befindet sich eine Tankstelle und die Heinrich-Otto-Straße ist als Landesstraße klassifiziert. Zudem soll der Eingang in das Quartier gewerblich geprägt sein.

Der Gebrauch der Gliederungsmöglichkeiten des Urbanen Gebietes gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO, wonach im MU das Wohnen nur in beschränktem Umfang zulässig ist, d.h. ein Mindestanteil an Geschossfläche für andere Nutzungen außer Wohnen zur Verfügung gestellt werden muss, erfolgte

um dem raumordnerischen Zielsetzung Rechnung zu tragen, dass es sich beim Plangebiet um ein Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistung handelt und nicht um eine uneingeschränkt gemischt zu nutzende Fläche. Die Festsetzungen regeln somit den maximalen Anteil des Wohnens im MU (siehe Schaubild unter 8.1.1 oben). Durch flankierende Festsetzungen wie die Bedingung, dass das Wohnen erst gebaut werden darf, wenn ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung geschaffen ist, wird zudem auf Bebauungsplanebene gesichert, dass nicht nur die rentierlichen Nutzungssteile realisiert werden und die gewerblichen Flächen weiterhin brachliegen und nicht entwickelt werden. Somit werden die raumordnerischen Vorgaben eingehalten und die Charakteristik des regionalen Schwerpunktes Gewerbe und Dienstleistung gewahrt.

Die Ausnahmeregelung, dass von dem Anteil Nicht-Wohn-Nutzung nach unten abgewichen werden kann, wenn durch Baulast gesichert ist, dass an anderer Stelle des MU der Nicht-Wohn-Anteil entsprechend erhöht ist, ermöglicht ein gewisses Maß an Flexibilität im Rahmen der Vermarktung und Realisierung hinsichtlich der Verortung von Nutzungen. Aber das Ziel der Sicherung des Nicht-Wohn-Anteils innerhalb der Teilflächen des MU bleibt gewahrt.

8.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Eingeschränkte Gewerbegebiet wurde gemäß dem Prinzip des Trennungsgrundsatzes nach §50 Satz 1 BImSchG als Puffer zwischen den uneingeschränkt emittierenden gewerblichen Flächen und den schützenswürdigen Wohnnutzungen in den Urbanen Gebieten festgesetzt und dient der Konfliktvermeidung. Gewerbliche Nutzungen, die die Schnittstelle zum Wohnen bilden, wie Beherbergungsbetriebe und Einzelhandel, der der Versorgung dient, werden begrenzt zugelassen. Die Nutzung sind an der im zeichnerischen Teil vorgesehenen Stelle zugelassen, da sie hier die Scharnierfunktion zwischen Urbanem Gebiet, Gewerblichen Flächen, Bahnhof und Innenstadt ausbilden. Der geplante Beherbergungsbetrieb ist unmittelbar am Bahnhof gut planziert und kann durch eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sowohl den Bahnhofsbereich beleben als auch als Raumkante zum Quartierspark dienen. Der Einzelhandel im Baufeld R ist zur Gebietsversorgung sowohl der Beschäftigten als auch der Bewohner zentral und dennoch an der Achse zum Bahnhof gelegen, siehe hierzu auch Kap. 7.2. Auch Anlagen für sportliche Zwecke sind in der Schnittstelle zwischen Urbanem Gebiet und den für das Gewerbe in engerem Sinne vorbehaltenen Flächen gut platziert, da sie der dort lebenden und arbeitenden Bevölkerung dienen und gleichzeitig im eingeschränkten Gewerbegebiet bzgl. der Emissionen besser platziert werden können, als im Urbanen Gebiet selbst.

Hinsichtlich der sonstigen Zulässigkeiten wird auf die nachfolgende Begründung unter Ziff. 9.1.3 verwiesen.

8.1.4 Gewerbegebiet

Zur Sicherung der raumordnerischen und städtischen Zielvorstellung das Plangebiet als Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistungen zu entwickeln, werden die Gewerbegebiete den Betrieben vorgehalten, die produzierend, entwickelnd oder forschend tätig sind und eine hohe Arbeitsplatzzahl generieren.

Der Ausschluss und die Beschränkung der Zulässigkeit des **Einzelhandels**, erfolgt zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Ortslage und zur Sicherung der gewerblichen Bauflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen. Die Festsetzung wurde der gutachterlichen Einschätzung übernommen und entspricht auch den regionalplanerischen Vorgaben. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistung dargestellt. In diesen sind Einzelhandelsgroßprojekte unzulässig. Um innerhalb des Plangebiets auch Einzelhandelsagglomerationen verhindern zu können, ist es notwendig, Einzelhandelsbetriebe, die nicht dem Verkauf von vor Ort produzierter Waren dienen, zu reglementieren (s.o.). In den GE-Gebieten ist nur in Baufeld T eine mit E gekennzeichnete Fläche im Erdgeschoss ausnahmsweise für Einzelhandel festgesetzt. Hier besteht demnach die Möglichkeit, sofern die Vereinbarkeit mit der Versorgungsfunktion der Innenstadt gegeben ist, kleinflächig Einzelhandel zuzulassen. Beschränkt wird die Verkaufsflächengröße schon allein durch die zur Verfügung stehende Fläche auf unter 450qm (Größe der überbaubaren Grundfläche maximal ca. 760 qm, abzüglich der Nebenflächen für die Obergeschosse und des Erdgeschosses).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes im gesamten Geltungsbereich zuzulassen, widerspricht der geplanten Gebietscharakteristik des Schwerpunkts Gewerbe und Dienstleistung sowie den Vereinbarungen mit der Raumordnung. Hiernach sollen im Schwerpunkt für Gewerbe und Dienstleistung auch „reine“ Gewerbeflächen dem produzierenden und innovativen Gewerbe zur Verfügung stehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als gewerbliche Betriebsform sind an einer Stelle im eingeschränkten Gewerbegebiet (s.o.) und im Urbanen Gebiet ausreichend berücksichtigt, sie werden daher in den sonstigen gewerblichen Bauflächen ausgeschlossen, somit wird eine zukunftsfeste Entwicklung des Quartiers erreicht.

Der Ausschluss von **Speditionen, Fuhr- und Bus- und Logistikunternehmen** ist darin begründet, intensive Verkehrsaufkommen innerhalb der zentralen Lage im Stadtgebiet sowie zusätzliche Lärmemissionen durch häufiges nächtliches An-, Abfahrts- u. Rangieren zu vermeiden. Des Weiteren ist die Unzulässigkeit von Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen durch den üblicherweise großen Flächenbedarf der Betriebe und deren geringen Arbeitsplatzintensität begründet. An dieser Stelle sollen aus städtebaulichen als auch aus dem Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die aufgeführten Betriebe nicht zugelassen werden.

Werbeanlagen, die **Fremdwerbung** zum Gegenstand haben, stellen bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung in Form einer nicht störenden gewerblichen Nutzung dar 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 (siehe auch Ausschluss im MU).

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** in den Baugebieten erfolgt, da direkt angrenzend eine Tankstelle an der Heinrich-Otto-Straße besteht.

Sportstätten sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig, da diese in den Urbanen Gebieten, den eingeschränkten Gewerbegebietsteilen oder auch in der Stadtmitte besser platziert sind, dort keine Konkurrenz zu den produzierenden Gewerben bilden und dort ausreichend Flächenverfügbarkeit zur Verfügung steht.

Kirchliche Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, da diese in Wendlingen nur in der Innenstadt angesiedelt werden sollen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, da die „reinen“ Gewerbeflächen (s.o.) nicht durch Einschränkungen durch schützenswürdige Nutzungen belastet werden sollen. Wohnnutzung ist im Urbanen Gebiet ausreichend berücksichtigt.

Die Ansiedlung von **Vergnügungsstätten** entspricht nicht der gewünschten Gebietscharakteristik mit hochwertigen Nutzungen. Zudem sind mit Vergnügungsstätten ein erhöhtes Verkehrs- und Lärmaufkommen verbunden.

8.1.5 Angemessener Sicherheitsabstand Störfallbetrieb

In der Bauleitplanung sind die Ziele des Trennungsgrundsatzes nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Hiernach ist beim Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Betriebsbereiche entsprechende Festsetzungen zum Schutz im Bebauungsplan vorzusehen. Als schutzbedürftig gelten nach KAS 18 neben den Baugebieten mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen und Verkehrswegen auch Gebäude oder Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke (wie z.B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser etc.) und öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z.B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen, Verwaltungsgebäude wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen...), d.h. Gebäude, die von einem unbegrenzten und wechselnden Personenkreis genutzt bzw. aufgesucht werden, der auf den Alarmierungsfall nicht vorbereitet werden kann.

Durch entsprechende Sicherheitskonzepte können die angemessenen Sicherheitsabstände jedoch ausnahmsweise unterschritten werden, z. B. durch entsprechende Evakuierungskonzepte, Einweisung der Beschäftigten und Besucher, Beschränkung der Besucheranzahl, Entfluchtungsmöglichkeit außerhalb des Sicherheitsabstandes etc.

Die Festsetzung setzt den Trennungsgrundsatz zum Störfallschutz um und ermöglicht die ausnahmsweise Zulässigkeit sofern durch besondere technische Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung eines Störfalls und zur Vorbereitung auf den Alarmierungsfall das Sicherheitsmaß gewährleistet ist. Der im Bebauungsplan dargestellte Radius wurde nachrichtlich dem modifizierten Bereich eines technisch angemessenen Sicherheitsabstandes zu einem Störfallbetrieb gemäß des Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018 entnommen.

8.1.6 Handwerkerprivileg

Gemäß der der Bewertung möglicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Otto-Quartiers von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg eignet sich das Areal für die Mischform aus Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb, die in untergeordneten Teilen auch im Einzelhandel tätig sind, diese sollten durch den Einzelhandelsausschluss nicht verhindert werden. Daher sollen für diese Betriebe der Verkauf von am Betriebsstandort selbst produzierten Waren oder eingekauften, i.d.R. in engen Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebs stehende Waren ermöglicht werden. Die Regelung des prozentualen Anteils der Verkaufsfläche an der betrieblichen Geschossfläche, dient vor allem kleineren Betrieben, eine ausreichende Verkaufsfläche anbieten zu können. Bei größeren Betrieben ist die absolute Flächengröße der limitierende Faktor, der die Verkaufsfläche beschränkt.

8.1.7 Emissionskontingente

Emissionskontingente stellen sicher, dass die Geräuscheinwirkungen der geplanten gewerblichen Bauflächen im Plangebiet (Geräuschzusatzbelastung) in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzung (Geräuschvorbelastung) an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung und in den MU-Flächen innerhalb des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Geräuschzusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keiner Überschreitung der Immissionswerte führen. Die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ wurden für alle Baufelder (Teilflächen i) in ganzen Dezibel so festgelegt, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte j der Planwert $L_{PI,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Baufelder (Teilflächen i) überschritten wird. Für die Baufelder (Teilflächen) mit geplanter GEE-Nutzung (C - D, L, P, Q - R, S und V) können Emissionskontingente von $L_{EK} = 60/40$ dB(A) tags/nachts umgesetzt werden. Für die Teilfläche B ist eine Reduzierung um 3/4 dB(A) nötig was $L_{EK} = 57/36$ dB(A) tags/nachts entspricht. Für die Baufelder (Teilflächen) mit geplanter GE-Nutzung (E - F - G, H, N - U, O und T) können Emissionskontingente von $L_{EK} = 65/45$ dB(A) tags/nachts umgesetzt werden.

Auf Grundlagen der o.g. Emissionskontingente ergeben sich an den Immissionsorten folgende Immissionskontingente L_{IK} an den maßgeblichen Immissionsorten (vgl. **Berechnungstabelle im Anhang 2.5 des Schallgutachtens für die einzelnen Baufelder als Emittent**):

Tabelle 13: Vergleich Immissionskontingente L_{IK} und Planwerte L_{PI}							
Immissionsort	Nutzung	Planwert L_{PI} [dB(A)]		Immissionskontingente L_{IK} [dB(A)]		Differenz ΔL [dB(A)]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO-A1	MU	63	44	51,0	30,8	-12,0	-13,2
IO-A2	MU	53	35	50,9	30,8	-2,1	-4,2
IO-A3	MU	53	35	53,0	32,7	0,0	-2,3
IO-A4	MU	56	35	55,4	34,9	-0,6	-0,1
IO-K1_Ost	MU	63	45	54,5	34,5	-8,5	-10,5
IO-K1_West	MU	63	45	54,1	34,1	-8,9	-10,9
IO-K5_Nord	MU	63	44	57,4	37,4	-5,6	-6,6
IO-K5_Süd	MU	63	44	56,4	36,4	-6,6	-7,6
IO-K6_Nord	MU	63	45	59,1	39,1	-3,9	-5,9
IO-K6_Ost	MU	63	45	58,4	38,4	-4,6	-6,6
IO-K11_Süd	MU	62	43	55,5	35,4	-6,5	-7,6
IO-K11_Nord	MU	62	43	57,2	37,1	-4,8	-5,9
IO-I1	MU	60	32	50,8	30,7	-9,2	-1,3
IO-I2	MU	53	35	52,2	32,1	-0,8	-2,9
IO-I5	MU	62	42	55,2	35,2	-6,8	-6,8
IO-I7_Ost	MU	63	45	53,2	33,2	-9,8	-11,8
IO-I7_West	MU	63	45	52,6	32,5	-10,4	-12,5
IO-I11	MU	63	44	52,0	31,9	-11,0	-12,1
IO-Stuttgarter Straße 35	MI	60	45	49,3	29,3	-10,7	-15,7
IO-Weberstraße 3/1	MI	59	45	49,2	29,2	-9,8	-15,8
IO-Behrstraße 70	MI	58	43	51,2	31,2	-6,8	-11,8
IO-Behrstraße 80	MI	56	43	50,9	30,9	-5,1	-12,1
IO-Behrstraße 88	MI	58	44	49,9	29,9	-8,1	-14,1
IO-Heinrich-Otto-Straße 3	GE	64	49	51,2	31,2	-12,8	-17,8

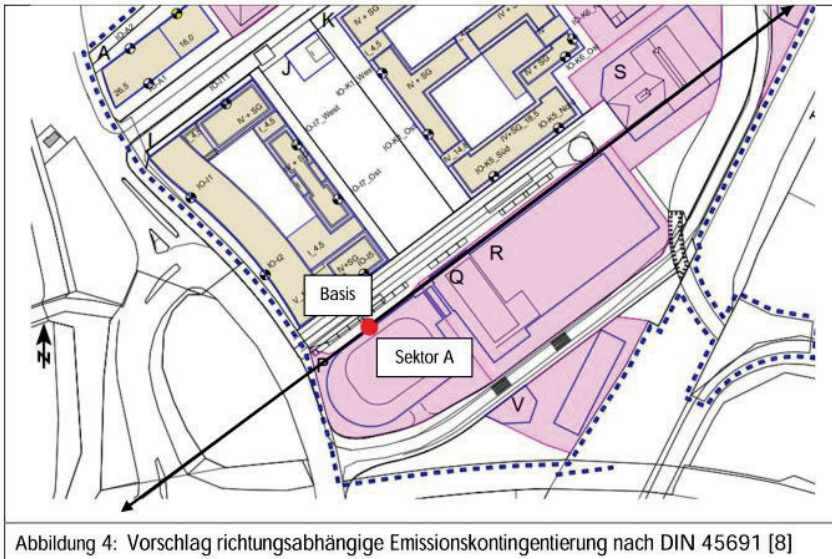
Abbildung 11: Tabelle 13 aus Schalltechnische Untersuchung, Möher und Partner Ingenieure AG, vom 30.11.2021, S. 42

Wie die berechneten Beurteilungspegel zeigen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte (Planwerte) durch die Emissionskontingentierung am IO-A3 und IO-A4 bereits vollständig ausgeschöpft, während an den anderen Immissionsorten zum Teil noch Restpotentiale von 5/11 dB(A) Tag/Nacht (IO-Behrstraße 80 bzw. 70) ungenutzt bleiben.

Da sich bei der Ermittlung der Emissionskontingente herausstellte, dass keine Bauflächen mit solchen Emissionskontingenten vorhanden sein können, die bei typisierender Betrachtung

ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und die nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen verwirklichen zu können (Vgl. BVerwG, U.v. 29.06.2021 - 4 CN 8/19 - zitiert nach juris), muss eine Gliederung zueinander zu einem externen nicht kontingentierten Gewerbegebiet erfolgen. Zugeordnet wird in diesem Fall das unmittelbar angrenzende nicht kontingentierete Gewerbegebiet Schäferhausen.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind jedoch ausreichend bemessen, um die auf dem Otto-Areal geplanten gewerblichen Nutzung zulassen zu können. Lediglich für die Nutzung des Baufelds P als Parkhaus bedarf es die Möglichkeit einer richtungsbezogenen – vom Immissionsort abgewandten – Erhöhung der Kontingente um die geplante Nutzung dort ansiedeln zu können.



Die Winkel der Richtungssektoren betragen (bzgl. Nord = 0°, mathematische Drehrichtung):

- Basis = 233° - 52,9° kein Zusatzkontingent
- Sektor A = 52,9° - 233° $L_{EK,zus,B} = 5/11$ dB tags/nachts

Abbildung 12: Abb. 4 aus Schalltechnische Untersuchung, Möher und Partner Ingenieure AG, vom 30.11.2021, S. 43

In der baulichen Umsetzung hat dies voraussichtlich zur Folge, dass eine natürliche Belüftung des Parkhauses über die von dem direkt benachbarten urbanen Gebieten der Teilflächen I und K abgewandten Seiten erfolgen sollte.

Ausgehend von den Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten ergeben sich die nachfolgend dargestellten Immissionskontingente.

Tabelle 14: Resultierende Immissionskontingente L_{IK}							
Immissionsort	Nutzung	Planwert L_{PI} [dB(A)]		Immissionskontingente L_{IK} [dB(A)]		Differenz ΔL [dB(A)]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO-Stuttgarter Straße 35	MI	60	45	54,3	40,3	-5,7	-4,7
IO-Weberstraße 3/1	MI	59	45	54,2	40,2	-4,8	-4,8
IO-Behrstraße 70	MI	58	43	55,2	42,2	-2,8	-0,8
IO-Behrstraße 80	MI	56	43	55,9	41,9	-0,1	-1,1
IO-Behrstraße 88	MI	58	44	54,9	40,9	-3,1	-3,1
IO-Heinrich-Otto-Straße 3	GE	64	49	56,2	42,2	-7,8	-6,8

Abbildung 13: Tabelle 14 aus Schalltechnische Untersuchung, Möher und Partner Ingenieure AG, vom 30.11.2021, S. 44

Es zeigt sich, dass die vorgeschlagenen Emissionskontingente mit den richtungsabhängigen Zusatzkontingenten den Grundsätzen der Geräuschkontingentierung gerecht werden:

Die Planwerte werden umseitig eingehalten. Durch die Emissionskontingentierung ist sichergestellt, dass es in der umliegenden Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen kommt.

Auf das Schallgutachten von Möhler und Partner Ingenieure AG vom 30.11.2021 als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Mindestgeschossfläche, die maximale Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** wurde entsprechend des Orientierungswertes für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Lediglich für die Baufelder A - F am nördlichen Rand des Plangebiets wurde die Grundflächenzahl auf 0,6 reduziert, da hier Flächen des ehemaligen Kanals für die Regenwasserrückhaltung und Begründung freigehalten werden sollen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der § 17 BauNVO für unterirdische Anlagen, ermöglicht die Unterbringung der Stellplätze flächensparend in den Untergeschossen.

Für Teilflächen des MU, die hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche großzügig festgesetzt wurden, sichert eine **maximale Geschossflächenzahl**, dass hier nicht mehr Geschossfläche gebaut wird, wie in der städtebaulichen Konzeption vom Gemeinderat so beschlossen wurde. Die Festsetzung dient zudem der Einhaltung des Flächenanteils Wohnen / Gewerbe (siehe oben).

Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen** orientieren sich an den Zielsetzungen zur städtebaulichen Dichte, die im städtebaulichen Konzept herausgearbeitet wurden. In den Bereichen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden wurde die maximale Gebäudehöhe entsprechen der Oberkante des jeweiligen Daches festgesetzt, so dass sich diese in der Festsetzung wiederfinden. In Baufeld L wurde auf dem denkmalgeschützten Gebäudeteil ein Aufbau planungsrechtlich zugelassen. In Baufeld S soll die Zulässigkeit eines **Schornsteines** eine Wiedererrichtung in Anlehnung an den ursprünglich dort existenten Firmenschlot ermöglichen.

Die **Mindesthöhe** der Baufelder P, Q, R, garantiert, dass die Baufelder im Urbanen Gebiet von den Schalleinwirkungen der Bahn abgeschirmt sind (siehe hierzu auch Begr. in Kap. 8.1.2). Im Bereich des Baufeldes T dient die Mindesthöhe, dass auf der Fläche ein Hochhaus entsteht. Das Hochhaus

wird als wichtiger Baustein der Gesamtkonzeption gesehen, welches der Stadt und dem Projekt einen weithin sichtbaren, landschaftsbildprägenden Charakter verleiht.

Die Regelungen für **technisch bedingte Aufbauten** sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

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

Hinweis: Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, ausgenommen der Baufelder der Urbanen Gebiete, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sofern die Baufelder einzeln betrachtet werden die Orientierungswerte der Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO zum Teil erheblich überschritten werden können, insbesondere im Bereich des geplanten Hochhauses im Baufeld T. In der Gesamtbetrachtung der durch Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung möglichen Geschossfläche in den Gewerbegebieten ist jedoch keine Überschreitung der Orientierungswerte festzustellen, da Bereiche mit geringerer festgesetzten baulichen Dichte einen Ausgleich schaffen. Im dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept wird von einer rechnerischen GFZ von ca. 1,7 für die Gewerbegebiete ausgegangen. Zudem sind im Plangebiet ausreichend öffentliche Freiflächen geplant, um eine bauliche Dichte auszugleichen.

8.3 Bauweise

Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die Baufelder I und K und P, Q und R wurde die abweichende Bauweise aus Schallschutzgründen getroffen. Die Festsetzung sichert für I und K, dass schallgeschützte Innenhöfe entstehen können. Um ausreichend Lichtdurchlass und die Durchlüftung zu gewähren, kann von der durchgehenden Bauweise ohne Zwischenräume abgewichen werden, wenn die Anforderungen des Schallschutzes berücksichtigt sind. Für P, Q und R hat die abweichende Bauweise die Funktion, den Lärmschutz für die dahinterliegenden Gebäude zu gewährleisten.

Die abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung für die sonstigen Baufelder wurde festgesetzt, da große Gewerbebetriebe durch interne Abläufe bestimmte Gebäudekubaturen erfordern und durch die Festsetzung keine Beschränkung erfahren sollen.

Es wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die städtebauliche Wirkung der Fassaden nicht zu lang wirkt, sondern durch vertikale Gliederungselemente aufgelockert wird.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept, dass dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, sodass im Rahmen der Realisierung der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist.

Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Dichte an diesem zentralen Standort soll eine Unterbauung der gesamten Grundstücksfläche losgelöst von den Baugrenzen jedoch möglich sein.

Die Flächen des Urbanen Gebiets sind an städtebaulich bedeutsamen Stellen innerhalb des gesamten Plangebiets angeordnet, daher sollen dort durch entsprechende belebende Nutzungen beispielsweise der Quartierseingang definiert werden. Offene Stellplätze und Einzelgaragen entsprechend nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt an diesen Stellen.

In den Gewerbegebieten und Eingeschränkten Gewerbegebieten sind die Festsetzung der Stellplätze hinsichtlich der Lage flexibilisiert, um die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen und somit auch den öffentlichen Straßenraum übersichtlicher gestalten zu können.

Eine Reglementierung der offenen Stellplatzflächen hinsichtlich der Größe auf 20 % der Baugrundstücksfläche dient dem Ziel der Flächeneffizienz. Es soll verhindert werden, dass große ebenerdige Stellplatzflächen entstehen. Werden weitere Stellplätze benötigt, so sind diese in zusätzlichen Ebenen (Parkdecks, etc.) unterzubringen.

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

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Turbinen- und Schwanenplatz definieren die öffentlichen Platzflächen innerhalb des Plangebiets, die als Aufenthaltsbereiche dienen und der Belebung des Quartiers dienen sollen. Auf dem Turbinenplatz sind die denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie die Nachbildung der historischen Schornsteine zulässig. Eine Anbauoption soll das Turbinenhaus zur Nachnutzung z.B. durch Gastronomie möglich machen.

Die Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fahrrad- und Fußgängerbrücke dient der Sicherstellung einer direkten Querverbindung aus dem Quartier in die Innenstadt.

Die Regelung der Zu- und Abfahrtsbereiche auf die privaten Grundstücksflächen dient der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

8.6 Öffentliche Grünfläche

Mit der Festsetzung des **Quartierparks** wird die bestehende Grünfläche mit dem historisch gewachsenen Baumbestand gesichert. Der Quartierspark bildet die zentrale Grünfläche im Plangebiet. Innerhalb der Fläche ist zum einen das bestehende neue Portierhaus als bauliche Anlage zu lässig sowie ein Neubau in Form eines Gartenpavillons.

Die öffentliche Grünfläche wird auch von der in Baufeld K geplanten Kindertagesstätte genutzt werden können.

Die **Private Grünfläche Zweckbestimmung Trinkwasserfassung** dient dem Grundwasserschutz und der Versorgung des Stadtgebietes mit Trinkwasser. Die Fläche befindet sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung in privater Hand. Die Stadt wird ein Erwerb der Fläche forcieren. Die Festsetzung verbessert die rechtliche Sicherung der Trinkwasserfassung, die nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist. Gleichzeitig dient die Festsetzung dem Natur- und Artenschutz, indem eine qualitativ hochwertige Begrünung gewählt wurde und Ersatzmaßnahmen für den Artenschutz auf der Fläche untergebracht werden können. Voraussetzung ist jedoch, dass sie mit dem Grundwasserschutz vereinbar sind.

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

Die **wasserundurchlässige Herstellung von Belägen** für offene Stellplätze sowie sonstiger Verkehrsflächen wurde aus Gründen des Grundwasserschutzes getroffen. Die Festsetzung dient somit dem qualitativen Schutz des Grundwassers im Nahbereich der Trinkwassergewinnung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das **Niederschlagswasser** ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der unbelasteten Flächen über Regenwasserkanäle in den Vorfluter einzuleiten.

Die **Festsetzung zum Schutz der Trinkwasserfassung und des Grundwassers** sichert die Wasserqualität und die öffentliche Trinkwasserversorgung. Auf die Ausführungen unter Ziff. 7.5 wird verwiesen.

Die **FNL-Fläche „Vorrangfläche für die Trinkwassergewinnung“** sieht den unmittelbaren Quelleinzugsbereich der Wasserefassung. Ein besonderer Schutz des Grundwassers ist bei der Nutzung der Fläche zu berücksichtigen.

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. 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. Mit einer Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotope (Übernahme von Lebensraumfunktionen) minimiert. Sie wird als Teil der Planung angenommen und ist in die Flächenbilanzierung im Umweltbericht eingerechnet.

Die Festsetzung zur Reglementierung der **Außenbeleuchtung**, die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (**Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag und Vermeidung von Fallenwirkung**), die **Abbruch- und Baubeschränkungszeiten sowie Rodungszeiträume**, die **Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse und Holzbewohnenden Käfern** sowie die **Vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz** wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen getroffen und sind erforderlich um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu verhindern. Es wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information vom 16.02.2021 verwiesen.

In Bezug auf den **nächtlichen Vogelzug entlang des Neckars** wird zunächst von einem Vogelzug vorrangig in Nord-Süd-Richtung im Frühjahr und im Herbst ausgegangen. Die Vögel fliegen hierbei artspezifisch in unterschiedlichen Höhen. Ein signifikanter Einfluss des geplanten Hochhauses wäre nur mit Hilfe einer umfangreichen Datenrecherche zum Vogelzug in der Region durchzuführen. Von regelmäßigen nächtlichen Flügen entlang des Neckars, insbesondere von Wasservögeln, zwischen deren Nahrungsgründen und Schlafplätzen, ist jedoch auszugehen. Um das Kollisionsrisiko auch bei hohen Gebäuden, die die anderen überragen, weiter zu verringern, sollten Maßnahmen erfolgen, dass durch Zeitsteuerung der Jalousien die Lichtemissionen reduziert.

8.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte zu Gunsten der Leitungsträger und der Stadt dient der Sicherstellung der Ver- und Entsorgung. Siehe hierzu auch Entwässerungskonzeption in Kap. 6.

Die festgesetzten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dienen der Sicherung der Durchlässigkeit des Quartiers und der fußläufigen Verbindung zwischen den Baufeldern.

Die Flächen die mit einem Fahrrecht belegt sind, sichern im Bereich zwischen Baufeld K und L eine Durchfahrtsmöglichkeit. Dadurch wird insbesondere eine Wendemöglichkeit im Form eine Durchfahrt für die Stichstraße sichergestellt, die von der Heinrich-Otto-Straße auf das Turbinenhaus führt.

8.9 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

Die Festsetzungen entsprechen dem Vorschlag der Schalltechnischen Untersuchung von Möhler und Partner Ingenieure AG vom 30.11.2021. Sie sichern zum einen die schutzbedürftigen Nutzungen vor dem Verkehrslärm (Bahn und Schiene) und zum anderen vor Gewerbelärm (Anlagenlärm) der umliegenden gewerblichen Nutzungen.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist entlang der Bahnlinie zum Schutz der schützenwürdigen Nutzung und der Freibereiche mit Aufenthaltsqualitäten eine Schallschutzwand vorgesehen. Im

Baufeld V werden durch die Schallschutzwand die Emissionswerte unter die Schwelle der Gesundheitsgefährdung gebracht. Alternativ ist hier auch eine vor das Gebäude gehängte Fassade zulässig, um den Schalleintrag von der Bahnlinie zu reduzieren.

Auf Kap. 7.4 der Begrünung und das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

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

Die bestehende gewerbliche Konversionsfläche ist von besonderem städtebaulich wirksamen Grün durchzogen, die durch die Festsetzungen so weit wie möglich erhalten bleiben sollen. Die Neuanlage von Grünflächen und Bepflanzungen dienen neben dem Erhalt der Bäume der zusätzlichen Eingrünung bzw. Durchgrünung des Gebietes und werden als Teil der Planung in die Flächenbilanzierung der Schutzgüter Arten und Biotope und Boden eingerechnet (vgl. Umweltbericht). Darüber hinaus dienen diese Maßnahmen der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der landschafts- / ortsbildgerechten Gestaltung und Einbindung insbesondere in Richtung Schäferhauser Park sowie der Minimierung des Eingriffs in den Klima- und Lufthaushalt (Filterung von Schadstoffen und Stäuben und Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze).

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz. Die Pflanzfestsetzungen dienen darüber hinaus dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebiets und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. 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.

Um eine Durchgrünung der Grundstücksflächen zu erreichen, wurde ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt, wobei durch das flächenhafte Pflanzgebot ein Maximum an Flexibilität hinsichtlich der Standorte eingeräumt wird. Es wird insbesondere empfohlen, im Bereich von Parkplätzen Bäume zu pflanzen, um durch Verschattung der befestigten Flächen einer zu großen Aufwärmung vorzubeugen und eine bessere Gestaltung der Parkierungsflächen zu erreichen.

Mit der Festsetzung zur **Quartierseingrünung (pz 3)** wird das Ziel verfolgt die gewerbliche Bebauung einzugrünen.

Das Pflanzgebot **Vorzonen am Quartierspark (pz4)** lässt die private Freiflächennutzung der urbanen Bebauung zu und sichert dennoch eine hochwertige Begrünung.

Der **Pflanzzwang 5 – Grünfläche am Kesselhaus** dient der Sicherstellung der Grünflächengestaltung im Rahmen der Platzgestaltung rund um das Turbinenhaus. Die Bestandsbäume auf der Fläche sind in eine Grünfläche zu fassen, die als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden soll.

Die im Zeichnerischen Teil als **pz 6 Fläche** gekennzeichneten Bereiche liegt im Bereich des ehemaligen Kanals zwischen Neckar und Lauter, der historisch vor allem betrieblichen Funktionen (z.B. der Energieerzeugung) diente. Der Kanal wurde verschüttet, in Anlehnung an die historische

Nutzung der Fläche sollen in diesem Bereich der Abfluss des Regenwassers oberirdisch geführt und durch das thematisch passende Pflanzgebot Hochstaudenflur flankiert werden.

Der Pflanzzwang pz7 ermöglicht es, die **Bäume am Turbinenplatz** über Formschnitt zu gestalten, die ökologische Wertigkeit ist etwas geringer als die Pflanzungen unter pz1.

Eine **Fassadenbegrünung** kann neben der ökologischen Aufwertung eines Gebiets unter anderem das Schutzgut Wasser (Erhöhung der Verdunstungsrate) Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) und das Wohlbefinden des Menschen positiv beeinflussen. Insbesondere die Hitzebelastung im Sommer kann durch eine Beschattung der Fassaden durch Pflanzen vermindert werden. Zudem kann der Eingriff in das Landschafts-/ Ortsbild, insbesondere bei Begrünungen von besonders hohen Fassaden oder von Fassaden mit Ausrichtung in die freie Landschaft, minimiert werden.

Die **Überdeckung von Tiefgaragen** wird so festgesetzt, dass ein Pflanzenwachstum gut möglich ist und die festgesetzten Pflanzgebote vollzugsfähig werden.

9. 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).

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Dachform und der Dachneigungsbereich sind für die Neubauten festgesetzt. Die zum größten Teil unter Denkmalschutz stehenden Bestandsbauten weisen meist Sattel- oder Sheddächer auf. Die Neubauten lassen somit durch die Flachdächer einen Kontrast zu den Bestandsbauten entstehen, der die herausragende Gestaltung der Denkmäler unterstützt, indem sich die Neubauten hinsichtlich der Dachform zurücknehmen. Gleichzeitig fügen sich die Flachdächer in die Dachformen der umgebenden Gewerbegebiete ein und können durch ihre Begrünung einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die Bestandsgebäude mit abweichenden Dachformen bzw. Dachneigungen sind auch weiterhin zulässig, um das historische Erscheinungsbild zu wahren und dadurch dem Gebiet eine prägende Charakteristik zu verleihen.

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aus ökologischen Gründen sinnvoll.

Festsetzungen zur Fassadengestaltung wurden für die Baufelder getroffen, die aufgrund ihrer Einsehbarkeit und der funktionalen und baulichen Ausgestaltung besondere Anforderungen auslösen. Beim Hochhaus in Baufeld T ist aufgrund der Höhe und der damit verbundenen Einsehbarkeit über die Stadtgrenzen hinaus ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung zu legen. Die Festsetzung, die eine horizontale Gliederung vorsieht, stellt das Ergebnis eingehender Untersuchungen zu Gestaltung dar. Nebenbei werden durch die Festsetzung ökologische Qualitäten gesichert. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung der Baufelder Q und R wurden getroffen, da diese aufgrund der schalltechnischen Anforderungen als geschlossener Baukörper auszubilden sind, dies jedoch optisch in Richtung Stadt nicht zu einem ungegliederten, langen Gebäuderiegel führen soll. Da die Gebäude vom Bahnhof und auch von der Landesstraße her gut einsehbar ist, wird die vertikale Gliederung der Fassade für zwingend notwendig gehalten, um die gewünschte Gebäudestruktur für den Bereich herzustellen.

Die Fassadengestaltung ist zudem Teil des städtebaulichen Vertrags zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Wendlingen.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt 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 und Einsehbarkeit.

Lichtwerbung ist aufgrund der angrenzenden Außenbereichsflächen sowie aufgrund der Nachbarschaft zu überörtlichen Verkehrsstrassen für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt.

9.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten.

10. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 9,81 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Urbanes Gebiet	ca. 19.550 m ²
Gewerbegebiet (GEE und GE)	ca. 49,555 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 13.975 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 7.880 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 3.540 m ²
Private Grünfläche	ca. 3015 m ²
Bahnfläche	ca. 565 m ²

11. Bodenordnung/Folgeverfahren

Die zu überplanenden Grundstücke sind im privaten Eigentum sowie im Eigentum der Stadt Wendlingen. Die öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Erschließung der Stadt Wendlingen übergeben.

12. Auswirkungen des Bebauungsplans

Wendlingen am Neckar ist eine Stadt mit hoher Standortgunst. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung und Nachverdichtung einer zentralen innerstädtischen Konversionsfläche geschaffen. Die Entwicklung von gewerblichen Flächen an diesem historisch bedeutenden Standort trägt zu einer nachhaltigen Stärkung des attraktiven Wirtschaftsstandorts Wendlingen am Neckar bei. Die Nachverdichtung an diesem Standort ist städtebaulich verträglich und im Sinne einer effizienten Bodennutzung, wodurch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze und den positiven Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft, ist ein positiver Effekt auch auf die demographische Entwicklung zu erwarten.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Aufgestellt: Anerkannt:

Wendlingen am Neckar, den