

ERSTER BÜRGERMEISTER
Bürgermeister für das Bauwesen

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 25.07.2016 gemäß § 10 Baugesetzbuch, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

**Bebauungsplan-Ergänzung Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau,
Entennest und Zell (1. Änderung)
in den Planbereichen 15 "Obertorwasen", 30 "Neckarwiesen", 43 "Industriegebiet
Sirnau", 45 "Entennest" und 47 "Zell"**

Textbebauungsplan vom 07.12.2015:

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) wird der Textbebauungsplan Bebauungsplan-Ergänzung „Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell“ (1. Änderung) in den Planbereichen 15 "Obertorwasen", 30 "Neckarwiesen", 43 "Industriegebiet Sirnau", 45 "Entennest" und 47 "Zell" beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Plan des Stadtplanungs- und Stadtmessungsamtes vom 07.12.2015 umgrenzte Gebiet der Lagepläne der rechtsverbindlichen Bebauungspläne des Textbebauungsplanes Bebauungsplan-Ergänzung "Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell" in den Planbereichen 15, 30, 43, 45 und 47

- EAW-Gelände im Planbereich 15 "Obertorwasen" (Lageplan vom 10.04.1972) (Reg.Nr. 589),
- Badstraße im Planbereich 15 "Obertorwasen" (Lageplan vom 01.04.1974) (Reg.Nr. 596),
- Rampe Adenauerbrücke/Zeppelinstraße in Planbereich 15 "Obertorwasen" (Lageplan vom 23.09.1974) (Reg.Nr. 609),
- Gemeinbedarfszentrum Zell im Planbereich 47 "Zell" (Lageplan vom 26.05.1976) (Reg.Nr. 695),
- Gewerbegebiet Neckarwiesen im Planbereich 30 "Neckarwiesen" (Lageplan vom 11.08.1976/13.02.1979) (Reg.Nr. 638),
- Alleen-/Röntgenstraße im Planbereich 47 "Zell" (Lageplan vom 29.09.1982/29.03.1983) (Reg.Nr. 701),
- Fritz-Müller-Straße/Zeller Bach im Planbereich 30 "Neckarwiesen" (Lageplan vom 01.09.1983) (Reg.Nr. 663),

- Gewerbegebiet Sirnau im Planbereich 43 "Industriegebiet Sirnau" (Lageplan vom 25.06.1979) (Reg.Nr. 668),
 - Entennest im Planbereich 45 "Entennest" (Lageplan vom 24.04.1989/16.07.1991) (Reg.Nr. 729),
 - Steinbeis-/Röntgenstraße im Planbereich 47 "Zell" (Lageplan vom 28.01.1991/ 08.10.1991) (Reg.Nr. 732)
- sowie die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Steinbeis-/Röntgenstraße im Planbereich 47 "Zell" (Lageplan vom 16.11.1992) (Reg.Nr. 742)

§ 2 Gegenstand der Satzung

Der § 2 des Textbebauungsplanes Bebauungsplan-Ergänzung "Gewerbegebiete Obertorwasen, Neckarwiesen, Sirnau, Entennest und Zell" in den Planbereichen 15, 30, 43, 45 und 47 (in Kraft getreten am 17.06.1993) wird wie folgt geändert:

1. In § 2 wird Abs. 1 wie folgt neu gefasst:
 - 1) Art der baulichen Nutzung
In den Gewerbegebieten (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE, GE (b)) sind unzulässig:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
 2. Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. In § 2 wird Abs. 2 wie folgt neu gefasst:

Pflanzgebot für Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist.

Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Oberlichter, auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird.

Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z. B. intensiv begrünte Dachterrassen) oder Aufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % in einer Kombination mit dachintegrierten Solaranlagen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. In § 2 wird Abs. 3 wie folgt neu gefasst:

Flächenhaftes Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit großkronigen, standortgerechten, hochstämmigen,

vorwiegend heimischen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, je 1 Baum pro angefangene 300 m² Fläche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden.

4. In § 2 wird Abs. 4 wie folgt geändert:
Die Worte „§ 73 Abs. 1 Nr. 1“ werden durch „§ 74 Abs. 1 Nr. 2“ ersetzt.
5. In § 3 wird die Angabe der Fassung der Baunutzungsverordnung wie folgt geändert:
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
6. In § 5 werden folgende Hinweise ergänzt:

Hochwasser

Gemäß der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg (LUBW) veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK, Stand 05.06.2013) sind die Bauflächen des Plangebiets vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt. Teilflächen der Kläranlage in Esslingen-Zell sind bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) nicht geschützt und werden ggf. überflutet.

Bei einem Extremhochwasserereignis (HQextrem) muss mit einer Überflutung von Teilflächen des Planbereichs gerechnet werden (u. a. Einmündungsbereich Rennstraße/Kurt-Schumacher-Straße, Teilflächen der Grundstücke Fritz-Müller-Straße 16 bis 27 sowie des Grundstücks Flst. Nr. 3-342, gesamtes Gewerbegebiet Sirnau, Teilflächen des Gewerbegebiets Entennest, Teilflächen des Berufsschulzentrums des Landkreises an der Steinbeisstraße sowie die Grundstücke Zeppelinstraße 130 bis 150).

Außerdem ergibt sich im Hochwasserfall ein Anstieg des Grundwasserspiegels. Insoweit besteht im Plangebiet generell eine potentielle Gefährdung für unterirdische Bauteile.

Zum Thema Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen wurde eine Hochwasserschutzfibel veröffentlicht, die regelmäßig aktualisiert wird. Auf diese Broschüre: „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Stand März 2015) wird verwiesen.

Grundwasser

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

Altlasten

Bei Erd- und Aushubarbeiten sind vorab beim Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Bodenschutzkataster) Informationen zu Boden- und/oder Grundwasserbelastungen einzuholen. Sofern Hinweise auf Belastungen vorliegen oder sofern bei Erd- und Aushubarbeiten unerwartet Boden- und/oder Grundwasserbelastungen

angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen und sind die Erd- und Aushubarbeiten gutachterlich zu überwachen.

Fund von Kulturdenkmalen

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Bahnimmissionen/-emissionen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Straßen und Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Verwendungsverbot für Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!

Esslingen am Neckar, den 28.7.2016

gez. W.Wallbrecht