



Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 17.05.2021 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 Obertürkheimer Straße/Emil-Kessler-Straße (Ergänzung) im Stadtteil 92 „Mettingen Ost“

Textbebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 11.11.2020

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910) wird der Textbebauungsplan Bebauungsplan Obertürkheimer Straße/Emil-Kessler-Straße (Ergänzung) im **Stadtteil 92 „Mettingen Ost“** beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 11.11.2020 umgrenzte Gebiet des Lageplans des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „**Obertürkheimer Straße / Emil-Kessler-Straße**“ im **Planbereich 19 „Mettingen“** (Lageplan vom 21.03.1984, in Kraft seit dem 09.03.1985).

§ 2 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan Obertürkheimer Straße/Emil-Kessler-Straße im **Planbereich 19 „Mettingen“** mit örtlichen Bauvorschriften (in Kraft getreten am 09.03.1985) wird wie folgt geändert:

1. Im **Punkt 1.0 „Art und Maß der baulichen Nutzung“** wird die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO) folgendermaßen ergänzend festgesetzt:

- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, nicht zulässig (§ 9 Abs. 2b BauGB, § 6 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.4 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen nicht zulässig (§1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
2. In 3.0 Umweltschutz entfällt der Punkt 3.1 und der Punkt **3.2 „Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes“** wird umbenannt in 3.1 **„Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und wie folgt angepasst:
 - 3.1 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 40 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) nicht überschritten wird.
3. Der Punkt 4.0 **„Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“** wird neu gefasst:
 - 4.1 Flächenhaftes Pflanzgebot für großkronige Laubbäume
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke – einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen – sind mit Bäumen zu durchgrünen, wobei auf je 200 qm Fläche ein großkroniger, standortgemäßer Baum zu pflanzen ist.
 - 4.2 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.
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.

4. Örtliche Bauvorschriften:

- In 5.0 Örtliche Bauvorschriften wird „§ 73 LBO“ durch „§74 LBO“,
- in 5.1 Dächer wird „§ 73 Abs. 1 LBO“ durch „§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO“,
- in 5.2 Äußere Gestaltung wird „§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO“ durch „§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO“,
- in 5.3 Werbeanlagen wird „§ 73 Abs 1. Nr. 1 i. V. m. § 73 Abs. 2. Nr. 1 LBO“ durch „§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO“,
- in 5.4 Antennen wird „§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO“ durch „§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO“,
- in 5.5 Niederspannungsfreileitungen wird „§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO“ durch „§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO“,
- in 5.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Platte für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedungen wird „§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO“ durch „§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO“,
- in 5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen wird „§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO“ durch „§§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO“,
- in 6.0 Ordnungswidrigkeiten wird „§ 74 LBO“ durch „§ 75 LBO“ ersetzt.

5. In den örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) wird der Text im Punkt 5.6.1 geändert in:

„Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.“

Ein weiterer Unterpunkt (5.6.3) wird hinzugefügt:

„Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen (mit Ausnahme von Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen), sind, soweit diese nicht überdeckt sind, mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.“

6. Die Rechtsgrundlagen Ziffer 8.0 erhalten die Ziffer 9.0 und werden aktualisiert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

7. Es werden folgende Hinweis als Ziffer 8.0 ergänzt:

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.

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Daten im Verbreitungsbereich von Auelehm. Demnach stehen im tieferen Untergrund die Gesteine des Mittleren Keupers an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Das LGRB empfiehlt im Zuge von weiteren Planungen und Bauarbeiten die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

Grundwasser

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist bei einem statistisch hundertjährigen Hochwasser (HQ100) vor Überflutung geschützt.

Bei Extremhochwasser (HQextrem) besteht die Möglichkeit einer Überflutung bis zu einer Höhe von ca. 0,3 m bis 0,7 m (Ergebnis der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage, LUBW, 12.04.2021).

Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise ist gemäß § 78b, Abs. 1 Satz 2 WHG dringend geboten.

Altlasten

Das Grundstück Obertürkheimer Str. 13/1 (unterkellertes Wohnhaus mit Werkstattanbau) wurde im Bodenschutzkataster des Landratsamts Esslingen unter der Objektnummer 0-3318 auf Grundlage einer Historischen Erhebung (HISTE 2008) mit B klassifiziert („Belassen, derzeit keine Exposition“).

Das Grundstück wurde in den Jahren 1933 bis 1993 gewerblich genutzt, u. a. für Chemiefaser-, Gummi- und Kunststoffproduktion sowie als Druckerei und Malerwerkstatt.

Generell sind im gesamten Plangebiet bei Abriss-, Erd- und Aushubarbeiten jeweils 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.

Verwendungsverbot für Brennstoffe

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

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.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!

Esslingen am Neckar, den 12.6.2021

gez. W.Wallbrecht

Wilfried Wallbrecht
Erster Bürgermeister