Reutlingen, den 11.11.2023

MUNITEC GmbH Holbeinstraße 13 72760 Reutlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„AICHUM- Riedwiesen“

Gemeinde Aichtal, Landkreis Esslingen

Planungsbüro:

Munitec GmbH

Prochiner Group - Projektentwicklung – Architektur – Stadtplanung

Dr.-Ing Frank Prochiner, Dipl. -Ing. Katja Prochiner, eingetragene Stadtplanerin
Holbeinstraße 13,
72760 Reutlingen
Telefon: +49 (0)7121340229 Fax: +49 (0)7121340232

Büro Filderstadt, Johannesstrasse 10, 70794 Filderstadt

www.prochiner.group

www.Munitec.com E-mail: info@munitec.de

Inhalt

1.1 Ausgangssituation 3

1.2 Verfahrensform.….....4

1.3 Lage 4

1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....5

1.5 Art und Maß der baulichen Nutzung 6

1.6 Höhe baulicher Anlagen und Dächer 7

1.7 Abstandsflächen 7

1.8 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....7

1.9 Stellplätze.....7

1.10 Erschließung, Verkehrsflächen 11

1.11 Immissionsschutz 13

1.12 Baugestaltung 13

1.13 Freiflächen- und Grünordnungskonzept.....14

1.1 Ausgangssituation

Vorhabenträger und Betreiber ist die PRIMUS Industriepark GmbH &CoKG

KSG Stiftungssitz und Gesundheitspark Aichum

Die als KS Vision vorgestellte Aichum- Planung ist begleitet mit ausdrücklich erbetener Anregung zur Mitgestaltung der Aichtaler Verantwortlichen, nachdem der Gemeinderat dem Kauf der Grundstücke 20/21 durch die KSG bereits zugestimmt hat. Eine entsprechende Bebauungsplanänderung dafür hat die Aichtal- Verwaltung auch aus eigenem Interesse zugesagt.

Das Leitungsteam der Stiftung soll aus dem Putzmeisterhaus bereits Ende 2024 in den ersten von Primus errichteten abgeschlossenen AICHUM- Bauabschnitt umziehen und der wachsenden KSG Stiftung Expansion zu genügen.

Nutzungen:

Der nach aktueller Analyse zuversichtlich eingeschätzte Mieterbedarf für die zwei weiteren Bauabschnitte bei zügig wachsenden Gebäudekomplex soll werteschaffende Heimstatt sein für das von der Stadt gewünschten Ärztehaus mit REHA Zentrum.
Vielseitig nutzbar gestalte Büro- und Gewerbeeinheiten eignen sich für Startups in Harmonie und Ergänzung zum sich schnell entwickelten Industrie und Gewerbezentrum. Alles bei den unterschiedlichen interessanten Nutzungsmöglichkeiten soll AICHUM der Stadt Aichtal und den rundum tätigen Menschen dienen.

Angeregt wurde auch eine Großküche zur Versorgung der Schulen und Betriebe im Umkreis, ein gutes Restaurant und vieles mehr, passend zum aufstrebenden Gewerbezentrum mit derzeit noch 300 Ansiedlungs- Interessenten für nur wenige Restflächen. Hier beispielgebend Stockwerksflächen von Gesamt AICHUM

Die meisten mieterbezogen gestalteten Flächen müssen für die PRIMUS mit 5% rentierlich vermietet werden, um daraus seitens Primus Gewerbesteuer zu generieren, vor allem aber um der in Phase 1 eingemieteten KSG eine gute Basis zu schaffen, um wie seither der KSG aus Ihrem hohen Vermögen - Erträge für die laufenden KSG-Förderprojekte im neuen repräsentativen Sitz zu ermöglichen.

Der Stadt und KSG war es entscheidend wichtig, dass Steuereinnahmen entstehen, nachdem die KSG als gemeinnütziges Unternehmen selbst keine Gewerbesteuer zahlt.

1.2 Verfahrensform

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. des Aufstellungsbeschlusses nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.
Eine Änderung ist hier nicht erforderlich.

1.3 Lage

Das von Karl Schlecht geplante Aichtaler Zentr**um** – genannt >**AICHUM**< soll unter Anderem der künftig zentrale Sitz der 1998 gegründeten gemeinnützigen Stiftung >KSG< im neuen Gewerbegebiet >Südliche Riedwiesen< werden. Bewusst nahe ihrem Ursprung- dem nahen von ihm 1967 für den Bau von großen Betonpumpen gegründeten Aichtaler-Putzmeisterwerk, soll es verkehrsgünstig und architektonisch herausragend ein Schmuckstück und Landmark werden für die dort nun aufstrebende Aichtaler Industrie. 1968 war Putzmeister für sein neues Betonpumpenwerk der erste Pionier-Investor für Aichtal –

Das Projekt ist in drei Phasen zu Realisierung im Zeitraum von 2-5 Jahren angedacht.

Bild 1: Lage des Plangebietes

1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat nach § 12 BauGB mehrere Bestandteile:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB eine Begründung bei.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan, schematischen Ansichten, Schnitten und Grundrissen zu den geplanten Gebäuden des Vorhabens.

Der VEP umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Aichtal und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der planungs- und Erschließungskosten.

Im Plangebiet sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen.

Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren zu ändern.

Erläuterungen zu den Planinhalten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt den Unterlagen als Anhang bei.

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Vorhabengebietes in 3 Baufelder vor.

Die Gebäude orientieren sich in ihrer Ausrichtung am Baufenster des geltenden Bebauungsplanes, an den seitlichen Grenzen und der rückwärtigen Grenze,

Das größte Gebäude des Gesamtensembles ist das Turmartige Gebäude A3 welcher als Verwaltungsbau für unterschiedlichste Mieter konzipiert wird.

Die insgesamt drei Gebäudeteile sind so angeordnet, dass sie einen ruhigen Innenbereich bilden, der ebenfalls entsprechend gärtnerisch angelegt wird.

Der Innenbereich wird durch drei Zugänge erschlossen, wobei im Osten eine Zufahrt für den Innenbereich entsteht. Hierüber erfolgen die interne Erschließung, die Ver- und Entsorgung und die Feuerwehrzufahrt.

Die Haupt- und Besucherzufahrt erfolgt zentral von der Bertha Benz Strasse im Westen des Grundstückes über die Tiefgaragenzufahrt vor dem Gebäudeteil A2.

Die erforderlichen Stellplätze sind in dieser 2-geschossigen Tiefgarage untergebracht, um Verkehre weitgehend aus den rückwärtigen Grundstücksbereichen fernzuhalten.

Ein Fußweg zwischen A1 und A3 öffnet den Hof in Richtung Süden zum „Karlsweg“.

Die Geplante Bushaltestelle an der Bertha Benz Strasse vor dem Gebäude A1 liegt am Zugang West und stellt so die Haupt Fußgängererschließung in den Innenhof dar.

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Nutzungen sind alle Verwaltungs- und Büronutzungen sowie Artzpraxen und Flächen die im weitesten Sinne zu Gesundheitszentren passen zulässig.

Im Sinne der idealen Patientenversorgung soll es auch zulässig sein, eine hotelähnliche Nutzung in den oberen Stockwerken des A3 vorzusehen, die durch ein Restaurant mit Dachterrasse auf A3 ergänzt werden könnte.
Ebenso ist es zulässig die Dachterrassen von A2 oder A3 für einen Reha Pool zu nutzen.
Die Solarpflicht bleibt für die restlichen Dachflächen des A1 bestehen oder werden auf andere Weise nachgewiesen.

Dies entspricht dem zuvor erläuterten Nutzungskonzept und dem vorliegenden Entwurf des Investors für das geplante Gesundheitszentrum AICHUM. Gleichzeitig wird im Hinblick auf die Nutzung z.B. die Einrichtung einer Großküche ermöglicht, welche das Aichum aber auch umliegende Firmen und Schulen mit Essen versorgt.

1.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung wird planungsrechtlich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Nach § 13 Bau NVO sind dort insbesondere auch Gebäude und Räume für freie Berufemöglich.

(Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a auch Gebäude zulässig)

Auf eine GRZ sowie GFZ wird verzichtet. Lediglich die maximal Geschossanzahl und Gebäudehöhe wird festgelegt.

• Tiefgarage und Kellerräume sind auf der vollen Grundstücksfläche bis zu 2 unterirdischen Geschossen möglich.
• Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Rigolen, Zisternen, Speicherbecken) werden auf dem Grundstück selbst hergestellt bzw. in Abstimmung mit der Stadt Aichtal und nach Möglichkeit in den Vorfluter im Norden des Baugebietes eingeleitet.

1.6 Höhe baulicher Anlagen und Dächer

Die EFH wird für alle 3-Gebäudeteile auf 373,40müNN als +- 0,00 festgelegt.

Alle Dächer werden als begrünte Flachdächer oder als befestigte, begehbare Dachflächen hergestellt.

Im Süden soll als A1 ein 3-stöckiges Gebäude mit einer maximalen Trauf Höhe von max. + 15,00 m entstehen.

Im Norden soll A2 mit einer maximalen Traufhöhe von + 17,00 m ü EFH zulässig sein.

Das Gebäude A3 im Osten soll mit maximal 12 Obergeschossen plus Attikagesims auf + 41,00 m ü. EFH begrenzt sein.

1.7 Abstandsflächen

In der LBO §5 Abs. (7.3) ist geregelt in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.
Gemäß dem bestehenden Baufenster zur bebauten Nachbarschaft hin muß im Norden des Grundstückes der Abstand von 5,0 Meter eingehalten werden.
Zum Süden, Osten und Westen hin dürfen die Abstandsflächen auch auf öffentliche Flächen fallen. Die Abstandsflächen untereinander orientieren sich an den feuerpolizeilichen mindestabstand von 5,0 meter zwischen den Glasfassaden.

1.8 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten, sind die Baufenster relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt. Um dennoch einen gewissen Spielraum für den Bauvollzug zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die einzelnen Baufenster durch Dachüberstände, Balkone, Übergänge, Terrassen und Trennelemente für Freibereiche überschritten werden dürfen und die festgesetzten Grundflächen durch diese Bauteile überschritten werden dürfen.

1.9 Stellplätze

Auszug Landesbauordnung Baden-Württemberg
§ 37 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Statt notwendiger Kfz-Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig; nach Maßgabe des Absatzes 8 können Garagen auch verlangt werden.

Bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz- Stellplätze nach Satz 2 kann durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen; eine Anrechnung der so geschaffenen Fahrradstellplätze auf die Verpflichtung nach Absatz 2 erfolgt nicht.

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze von Anlagen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO ist wie folgt zu verfahren: Der Standort der baulichen Anlage wird hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV entsprechend Tabelle A bewertet.

Hierbei kommt es auf die Lage, die Nutzung, die Größe und die Art des Bauvorhabens an. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze ist von den im (Bild) abgedruckten Richtzahlen auszugehen. Die Umstände des Einzelfalles sind innerhalb des angegebenen Spielraums in die Beurteilung einzubeziehen. Die Einbindung des Standorts in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist nach der im Anhang aufgeführten Art und Weise zu berücksichtigen.

Bei Anlagen mit mehreren Nutzungsarten ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Lassen die einzelnen Nutzungsarten eine wechselseitige Bereitstellung der Kfz-Stellplätze zu, kann die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze entsprechend gemindert werden.

§ 74 Örtliche Bauvorschriften

(2) Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, *können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass*
1. die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1) eingeschränkt wird.
-
-
4. Stellplätze und Garagen auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück herzustellen sind.
5. Stellplätze und Garagen nur in einer platzsparenden Bauart hergestellt werden dürfen, zum Beispiel mehrgeschossig, als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen,
6. Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind.

Die Nachfolgende Abbildung zeigt die Berechnung der Stellplätze entsprechende der “VwV Stellplätze“ - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze Baden-Württemberg.

Für die Ermittlung wurden die zu erwartenden Nutzflächen aus Aichum 1-3 herangezogen wie folgt. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 94 Stellplätzen.

Nutzflächen in qm	AICHUM A1	AICHUM A2	AICHUM A3	Summe A1-A3		mögliche oberirdische innerhalb Baugrundstück	mögliche oberirdische im Grüngürtel	erforderliche Tiefgaragenplätze
1. Untergeschoss	187	0	0	187				
Erdgeschoss	187	289	187	663				
1. Obergeschos	187	289	187	663				
2.Obergeschos	136	340	255	731				
3.Obergeschos	0	340	255	595				
4.-12. Obergeschos	0	0	2295	2295				
Summe	697	1258	3179	**5134**				
Stellplatz Mittel nach VWV Baden Württemberg MAX.	1 Stpl. Für 30 qm	23	42	106	**171** Stellplätze		40	131 Maximal
MIN.	1 Stpl. Für 40 qm	17	31	79	**128** Stellplätze		40	88 Minimal
errechneter Bedarf					**103** Stellplätze	**7**	**40**	**63** nach Reduktion
	x 80 %				erfüllt	übererfüllt	übererfüllt	
		14	25	64		7	40	96
		übererfüllt	erfüllt	erfüllt				**143**
		36 offene Stellplätze Phase 1	96 Tiefgaragenplätze					

Laut VWV BW entsprechen die Richtzahlen den durchschnittlichen Bedarf an Stellplätzen und dienen als Anhalt oder Orientierungshilfe, um die Zahl unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, im Einzelfall festzulegen.
Die Entscheidung der Baurechtsbehörde unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Nachprüfung. Enthalten die Richtzahlen der Tabellen des Anhangs zur VwV Stellplätze keine konkreten Angaben für die in Frage stehende Nutzung, so ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Umständen des Einzelfalls in Anlehnung an die Richtzahlen vergleichbarer Anlagen zu ermitteln. Die Richtzahlen der VwV Stellplätze lassen hinreichend Spielraum, um die besonderen Umstände des Einzelfalles in die Beurteilung einbeziehen zu können.

Reduktion von Stellplätzen nach Punktesystem:
Es sind im günstigsten Fall, d.h. bei maximaler Punktzahl in jeder der 4 Kategorien, 12 Punkte erreichbar.
Beispiel:
-Vom Standort der baulichen Anlage aus ist eine Haltestelle des ÖPNV in einem Radius zwischen 300m und 500 m erreichbar:2 Punkte-Mehr als 1 Bus oder Bahnlinie können erreicht werden:1 Punkt- Die kürzeste Taktfolge des leistungsfähigsten Verkehrsmittels Mo. bis Fr. zwischen 6 h und 19 h beträgt max. 10 Minuten:2 Punkte-Das attraktivste erreichbare Verkehrsmittel ist die S-Bahn:3 Punkte_____
8 Punkte

Die Standortqualität des AICHUM 1-3 wird hinsichtlich seiner Einbindung in das ÖPNV-Netz mit insgesamt max. 6 Punkten bewertet.
2. Aus Tabelle 13 wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine Zahl von Kfz-Stellplätzen ermittelt. Diese wird ggf. entsprechend der nach Nr. 1 erreichten Punktzahl gemindert.
Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze beträgt bei
unter 4 Punkten =100% der aus Tab. 13 ermittelten Kfz-Stellplätze; **4-6 Punkten =80%** der aus Tab. 13 ermittelten Kfz-Stellplätze; 7-9 Punkten =60% der aus Tab. 8 ermittelten Kfz-Stellplätze; 10-11 Punkten =40% der aus Tab. 13 ermittelten Kfz-Stellplätze; 12 Punkten =30% der aus Tab. 13 ermittelten Kfz-Stellplätze.

Bild 2 : Stellplatzberechnung

Bild 3 : Übersicht 96 Stellplätze Tiefgarage auf 2 Ebenen

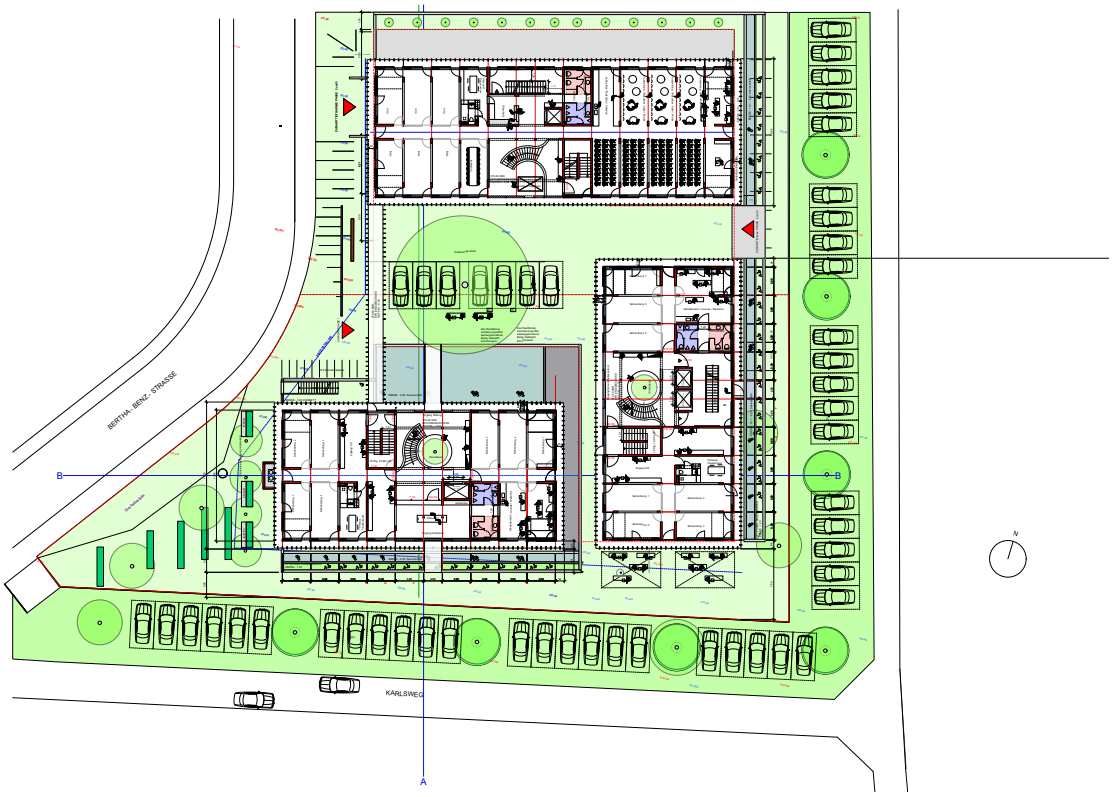

Bild 4 : Stellplätze im Hof 7 Stück und 42 Stück oberirdische Stellplätze im Grüngürtel

1.10 Erschließung, Verkehrsflächen

Von der westlich verlaufenden Bundesstrasse B 312 aus wird das Gebiet direkt über die westlich gelegene Bertha Benz Strasse erschlossen.

Die Zufahrt zu möglichen weiteren oberirdischen Stellplätzen im Grüngürtel im Süden (Karlsweg) und der Feldweg im Osten des Baugebietes muss dazu ausgebaut bzw. erneuert werden.

Bild 5 : Übersichtsplan Erschließung

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Versorgungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation wie im Leitungsplan dargestellt.

Die durch die Bebauung verursachte zusätzliche Versiegelung erfordert Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, um Regenwasser gedrosselt in den abzuleiten. Neben einer im Konzept integrierten minimierten Versiegelung wurden in Abstimmungsgesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Esslingen überschlägige Abschätzungen des erforderlichen Rückhaltevolumens erarbeitet, um eine geeignete Retntionsfläche vorzuhalten bzw. wird geklärt, ob eine Anbindung an die Vorhandene Retentionsfläche im Norden der Bertha Benz Strasse möglich ist.

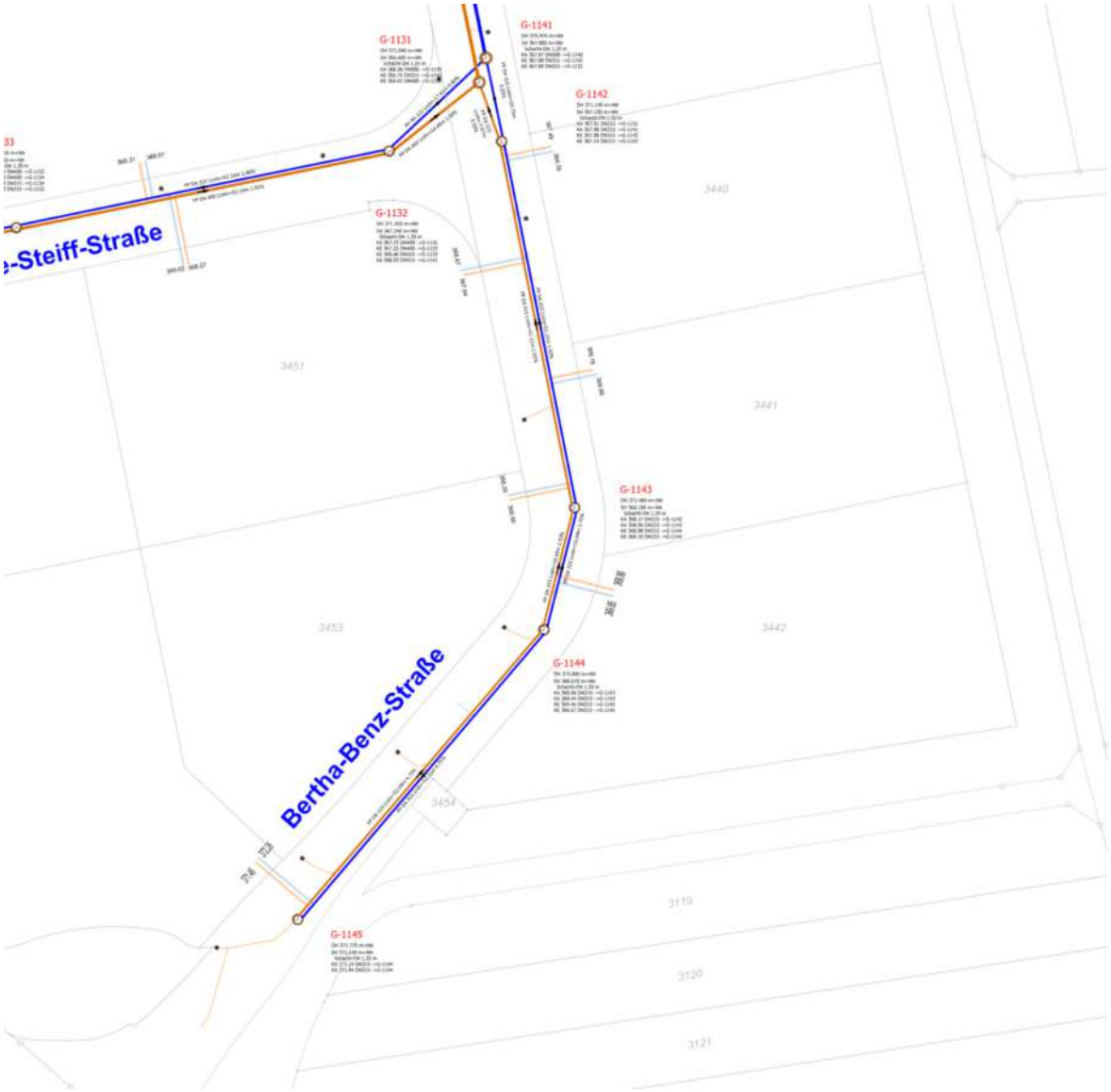

Bild 6 : Entwässerungsplan

1.11 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der B312 und der B27. Der Mindestabstand der geplanten Gebäude zu der Straße beträgt ca. 25 m und ist daher eingehalten.

1.12 Baugestaltung

Durch die einheitliche, ruhige und geordnete Gestaltung der Fassaden wird die Einbindung der geplanten Bebauung in die bauliche Umgebung unterstützt und das Erscheinungsbild eines homogenen Baugebietes verstärkt.

Im südlichen Gebäude (Aichum 1) wird die Karl Schlecht Stiftung untergebracht.Im Erdgeschoss und Untergeschoss sollen eine Artztpraxis eingerichtet werden.

Im nördlichen Gebäude (Aichum 2) werden überwiegend Einrichtungen im Rahmen des geplanten Gesundheitszentrums untergebracht.

Auch sollen dort Begegnungsstätten wie Foyer, Mittagstisch und ein Cafe entstehen. Auf dem Dach des Gebäudes soll wenn möglich ein Reha Schwimmbad errichtet werden.

Im östlichen 12 geschossigen Turmgebäude (Aichum 3) sollen flexible Nutzungen möglich sein.

Neben klassischen Büros sind dies auch Start-UP und Gründerbüros, Innovationswerkstätten, Labore oder Forschungseinrichtungen für Medizin oder Medizintechnik, Fortbildung-Tagung-Akademie-Schulungszentrum oder ähnliche Nutzungen untergebracht sein.

In den Obergeschossen soll ein kleines Hotel mit Restaurant und Aussichtsterrasse untergebracht werden.

Weitere Nutzungen wie Reha, Krankengymnastik, und Fitnesstudios sind ebenfalls denkbar.

Diese drei Gebäude sollen miteinander über verglaste Zwischenbrücken verbunden werden.

Die Fassaden werden hinsichtlich der Materialauswahl überwiegend weiß gehalten. Sowohl die Fassadenlamellen als auch die Balkonelemente sollen hell und freundlich wirken und möglichst viel diffuses Licht in die Räume eintregen.

Die Fassaden bestehen überwiegend aus nachhaltigen Holz-Glas Elementen, vorzugsweise in Eichenholz.

Sowohl die Dachaufbauten, als auch die Dacheinschnitte sichern in den Gebäu- den und vor allem in den Dachgeschossen eine gute Belichtung. Damit wird den Grundsätzen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Die überwiegende Dachausformung der Gebäude (Ausnahme: Nordriegel Haus- typ A) als begrüntes Flachdach wurde neben gestalterischen Aspekten (Aufsicht aus den höherliegenden Wohnungen auf begrünte Flächen) auch aus Gründen der Wasserdrosselung gewählt.

1.13 Freiflächen- und Grünordnungskonzept Freiflächengestaltungspläne

Um insbesondere Lage und Ausführung versiegelter und unversiegelter Flächen, Linienführung von Ableitungseinrichtungen, Geländegestalt und Art der Bepflan- zung sowie einen ggf. erforderlichen Nachweis von Versickerungs- oder Rückhal-

Baumaßnahmen qualifizierte Freiflä-

chengestaltungspläne vorzulegen.

Behandlung von Oberflächenwasser

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen, die den Oberflächenabfluss reduzie- ren:

• wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze

Da im bestehenden Gelände aufgrund des kaum durchlässigen Untergrundes nur wenig Wasser versickern kann, muss zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter (Bach im Süden) eingeleitet werden.

Das Wasserwirtschaftsamt gibt die maximal zulässige Einleitungsmenge in den Vorfluter unter Zugrundelegung einer ungeregelten Drossel mit 4 l/s an. Daraus ergibt sich überschlägig ein rückzuhaltendes Volumen von ca. 200 m3.

Festsetzungen zur gedrosselten Ableitung von Oberflächenwasser in den Vorflu- ter:

• Teilweise Begrünung von Dachflächen und der Tiefgarage

Geländegestalt

Das Planungskonzept verfolgt das Ziel, die bestehende Geländegestalt weitgehend beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf Bereiche beschränkt, die Geländeanpassungen erfordern, wie z.B.

- Straßenniveau des südlichen Karlsweges aufnehmen und zu einer Ebene im Gesamten Grundstück machen. Auf der Ostseite und der Nordseite entstehen so entsprechende Böschungen zu den Grundstücksgrenzen hin.
- Straßen- und Platzräume im Zuge einer geordneten Entwässerung

Gelände

Die Festsetzungen zum Gelände verfolgen das Ziel, innerhalb des Planungsge- bietes landschaftsverträgliche Geländeformen und eine barrierefreie Zugänge zu schaffen.

Einfriedungen

Das Planungskonzept sieht Einfriedungen nur im Bereich der geplanten Nordgrenze vor, um mit der Augehenden Mauer bis 1 Meter eine stabile Absturzsicherung zu bieten.
Die anderen Bereiche des Grundstückes sind nicht eingefriedet und ermöglichen so einen harmonischen Übergang in den Grüngürtel.

Grünstrukturen

Das bestehende Gelände wird umrahmt von Grünstrukturen, die das Areal landschaftlich einbinden. Diese Strukturen sollen erhalten werden. Darin vorgesehene Parkierungen sollen durch Pflanzbuchten eingefasst werden oder möglichst naturnah gestaltet werden.

Das Planungskonzept verfolgt das Ziel, die zentrale Grünfläche parkartig mit einem großkronigen Bäum oder Baumgruppen zu überstellen.

Entlang der Verkehrsflächen sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Die Festsetzung eines Mindestvolumens an Wurzelraum gewährleistet eine vitale Entwicklung der Bäume. Ist dieses Volumen nicht an gewachsenem Boden vor- handen, kann z.B. durchwurzelbares Spezialsubstrat anstelle herkömmlicher Tragschichten eingebaut werden.

Artenauswahl

Die Artenliste zur Gehölzauswahl ist für die Baumstandorte entlang der Straßen nicht bindend, sondern sie eine Empfehlung dar. Ziel dieser Vorgabe ist es, dem Planungsgebiet einen locker durchgrünten Charakter zu verleihen.