Gemeinde Oberstenfeld

Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Bottwarwiesen

Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: 10.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung 1
2 Bebauungsplangebiet 2
2.1 Lage, Größe und Abgrenzung 2
2.2 Bestand und Umgebung 3
3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen 4
3.1 Regionalplan 4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 4
3.3 Bebauungspläne 5
4 Verfahren 6
5 Planungskonzept 6
5.1 Bebauungskonzept 7
5.2 Nutzungen und Gebäudetypologie 8
5.3 Mobilitätskonzept 9
6 Umweltbelange 9
6.1 Umweltbericht 9
6.2 Artenschutz 10
7 Verkehrsuntersuchung 11
8 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm 14
9 Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur 16
9.1 Niederschlagsbewirtschaftung 16
9.2 Hochwasser und Starkregen 17
9.3 Ver- und Entsorgung 19
10 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel 19
11 Planverwirklichung 20
12 Vorläufige Planungsdaten 21

1 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in den wirtschaftlich starken Regionen Stuttgart und Heilbronn führt auch in der Gemeinde Oberstenfeld zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen und den Geschosswohnungsbau.

Am 30. Juli 2019 hat die Levkas GmbH, eine Tochter der Volksbank Backnang eG, das Areal der ehemaligen Firma „Werzalit“ erworben. Das Areal soll zu einem zukunftsweisenden, lebendigen Quartier – den „Bottwarwiesen“ - entwickelt werden. Beim Gebiet Bottwarwiesen handelt es sich um eine Konversion ehemals gewerblich genutzter Flächen. Durch die Umnutzung und Revitalisierung des Areals wird ein bereits genutzter, überwiegend versiegelter Siedlungsraum umgenutzt und transformiert – im Sinne der Nachhaltigkeit und der Innenentwicklung. Entlang der durch das Gebiet fließenden Bottwar kann durch umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen eine dauerhafte Aufwertung in Form eines neuen, für die alle Einwohner von Oberstenfeld nutzbaren Naturraums entstehen.

Als Grundlage für die Entwicklung des Areals wurde im Jahre 2021 ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit mehreren Planungsbüros durchgeführt.
Den weiteren Planungen liegt der überarbeitete Siegerentwurf des Büros ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR - aus Stuttgart zu Grunde.

Das ca. 13 ha große Areal soll in Abschnitten entwickelt werden.
Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen – insbesondere in einem 1. Bauabschnitt - auch Flächen für Gewerbe, Dienstleitungen, Versorgung und Gemeinbedarf entstehen. Aufgrund ihrer Größe, ihrer zentralen Lage sowie ihrer industrie- und gemeindegeschichtlichen Bedeutung kommt den künftigen Bottwarwiesen eine herausragende Rolle in der Gemeindeentwicklung zu. Gleichzeitig leistet die Planung des Gebietes Bottwarwiesen einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der bestehenden regionalen Wohnraumbedarfe – insbesondere auch im Segment Geschosswohnen.

Die Gemeinde Oberstenfeld und damit die Bottwarwiesen sind aufgrund ihrer strategisch günstigen Lage zwischen den Verdichtungsräume Stuttgart und Heilbronn und kurzen Anbindungen an die A 81 ein zukunftsfähiger Wohnstandort in räumlicher Nähe zu überregional bedeutsamen Arbeitgebern wie Bosch, Thales oder Mercedes-Benz.

Mit den Planungen für eine Schienenverbindung zwischen Marbach und Heilbronn, der „Bottwartalbahn“, gewinnt der Standort künftig zusätzlich an Attraktivität. Die damit verbundene verbesserte ÖPNV-Anbindung an die Stadt Heilbronn und das S-Bahnnetz der Region Stuttgart fördert hierbei eine nachhaltige Mobilität, reduziert den Individualverkehr und trägt zu einer intensiven regionalen Vernetzung des Gemeindegebiets und der Bottwarwiesen bei.

Zudem sind die Veränderungen infolge der Digitalisierung und der zunehmenden Flexibilisierung der Arbeitswelt bei künftigen Planungen zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten von Homeoffice und mobilem Arbeiten machen die unmittelbare Nähe zum Arbeitsplatz weniger entscheidend. Die Wohnortwahl richtet sich da-

her zunehmend nach der Lebensqualität (Versorgung, Gemeinbedarf, Naherholung) im Umfeld – ein Aspekt, dem die Gemeinde mit ihrer Lage im Bottwartal sowie mit den geplanten Nutzungen und der Gestaltung des neuen Quartiers gerecht wird.

Nicht zuletzt stärkt das geplante Quartier die lokale Infrastruktur. Die Ansiedlung neuer Einwohner wirkt sich positiv auf die Auslastung und den Fortbestand von Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Nahversorgung und öffentlichem Nahverkehr aus. Die städtebauliche Entwicklung der Bottwarwiesen leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge.

2 Bebauungsplangebiet

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage, im unmittelbaren nordöstlichen Anschluss an den historischen Ortskern von Oberstenfeld. Die hier bestehenden Angebote in Bezug auf Nahversorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen sind vom Plangebiet aus auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

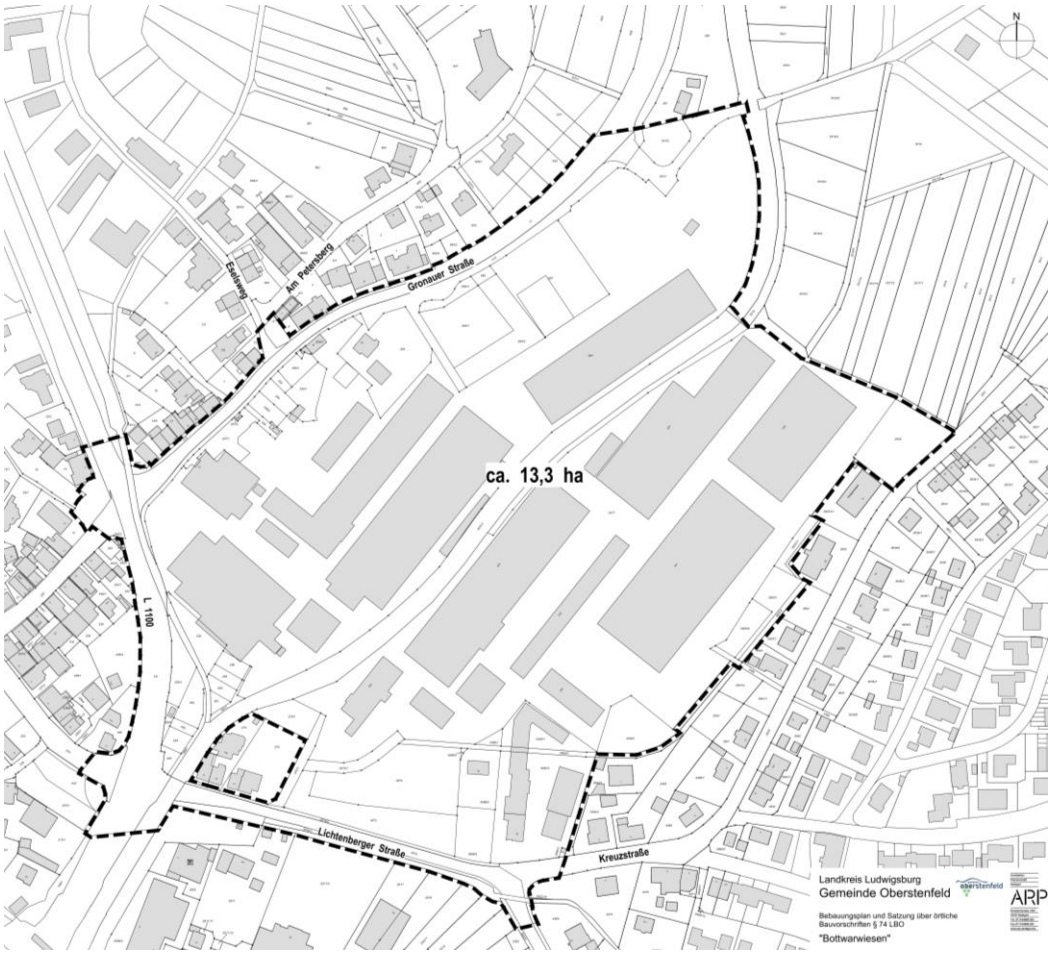


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Bottwarwiesen“

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Nordwesten: durch bestehende Wohnbebauung entlang der Gronauer Straße,
- im Westen und Süden: durch bestehende Wohnbebauung des historischen Ortskerns sowie Gewerbeflächen entlang der Lichtenberger Straße,
- im Südosten: durch vorhandene Wohnbebauung entlang der Kreuzstraße
- im Nordosten: durch landwirtschaftliche Flächen.

In das Plangebiet einbezogen sind Teile der Landesstraße L 1100, der Gronauer Straße sowie der Lichtenberger Straße und der Kreuzstraße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 13,3 ha und ist im Abgrenzungsplan des Bebauungsplans vom 10.07.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

2.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde Oberstenfeld und ist über die angrenzenden Bestandsstraßen (L1100, Gronauer Straße, Lichtenberger Straße und Kreuzstraße) sehr gut an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.



Abbildung 2: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de Abruf am 25.06.2025

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine dichte, gewerblich genutzte Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl von großmaßstäblichen Hallen und Gebäudekomplexen sowie den zugehörigen Nebenanlagen. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um das ehemalige Industrie- bzw. Gewerbeareal der Firma Werzalit mit klarer Abgrenzung zu den umliegenden (Wohn-) Quartieren. Aufgrund einer

fehlenden öffentlichen Durchwegung und der dichten, großmaßstäblichen, gewerblich genutzte Baustruktur, bildet das Areal einen Fremdkörper im Gemeindegebiet und stellt eine Barriere zwischen den bestehenden Siedlungsflächen nordwestlich und südöstliche der Bottwar, die baulich eingeengt in einem Teilabschnitt innerhalb des Plangebietes verläuft, dar. Die Plangebietsfläche weist entlang der Bottwar einen teils älteren Baumbestand und in kleinen Teilbereichen in den Randbereichen eine ruderale Vegetation sowie eine Gehölzsukzession auf.

In der näheren baulichen Umgebung besteht eine heterogene Bebauungsstruktur.

- Westlich: Dichte, teils historisch gewachsene Wohnbebauung mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur
- Südwestlich: Weitere Gewerbe- und Einzelhandelsbauten
- Südöstlich: Weitläufige Wohnsiedlungen in offener Bauweise
- Nordöstlich: Teils intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009, ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.
Die Gronauer Straße, die L 1100 sowie die Lichtenberger Straße sind jeweils als Straßen für den regionalen Verkehr ausgewiesen. Am westlichen Geltungsbereich, entlang der L 1100, wird innerhalb des Plangebiets eine Trasse zur Sicherung des Schienenverkehrs dargestellt.

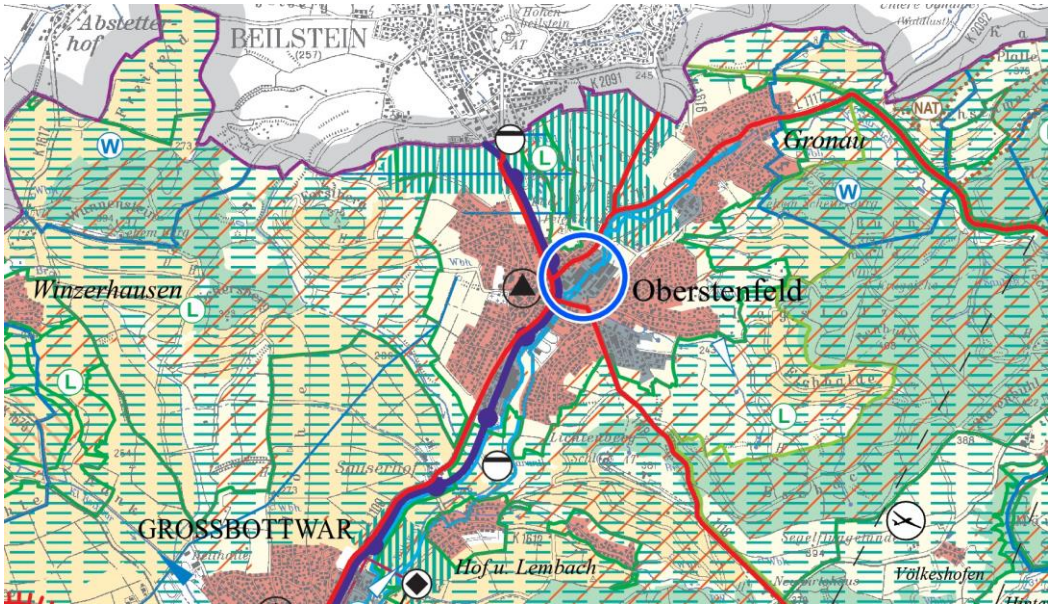


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan 1997-2010 (FNP) der Gemeinde Oberstenfeld stellt im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bottwarwiesen gewerbliche Baufläche dar. Die Straßenflächen der L 1100 sind

als Empfehlung für innerörtliche Grünzüge festgelegt. Im Randbereich entlang der Gronauer Straße sowie der Lichtenberger Straße werden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. Innerhalb der Flächen an der Gronauer Straße sind Bereiche für den Denkmalschutz verzeichnet. Es handelt sich hierbei um vor- und frühgeschichtliche Fundstellen und Kulturdenkmale sowie archäologische Denkmale des Mittelalters (Bodendenkmale) sowie ein Bau- und Kunstdenkmal gemäß § 12/28 DSchG.

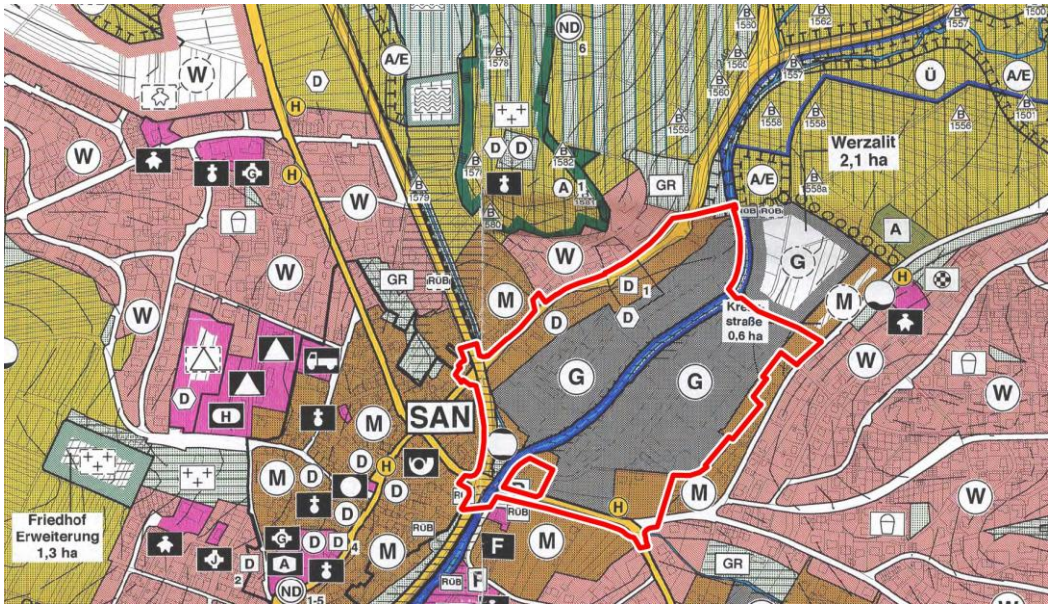


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1997-2010 Gemeinde Oberstenfeld

Der Bereich entlang der Bottwar ist als Fläche für landschaftliche Grünzüge und ortsnahe Freihalteflächen gekennzeichnet. Im Kreuzungsbereich L 1100/ Lichtenberger Straße befindet sich zudem noch eine Kennzeichnung für eine Gas-Übergabestation und im Einmündungsbereich der Lichtenberger Straße in die Kreuzstraße für die für eine Bushaltestelle.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung (u.a. Sondergebiet, Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet) erfolgt nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Damit steht die Planung nicht im Einklang mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich und wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt überwiegend der qualifizierte Bebauungsplan „Gronauer Straße-Hochwiesen-Kreuzweg“, rechtsverbindlich seit 29.06.1970. Dieser setzt im zentralen Bereich ein Industriegebiet und in den Randbereichen ein Mischgebiet fest. Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Industriegebiet an der Gronauer Straße“, rechtsverbindlich seit 22.05.1964, dieser setzt entlang der Gronauer Straße ein Industriegebiet sowie Erschließungsflächen fest. Der darüber liegende qualifizierte Bebauungsplan „Industriegebiet an der Gronauer Straße – Änderung“ überplant teilweise den vorgenannten Bebauungsplan. Er differenziert die Art der baulichen Nutzung in ein Gewerbegebiet entlang der Gronauer Straße und ein

Industriegebiet im zentralen Bereich. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ebenfalls der qualifizierte Bebauungsplan „Gronauer Straße-Hochwiesen-Kreuzstraße – Änderung“ mit der Festsetzung von besonderen Begrünungsvorschriften. Entlang der Kreuzstraße liegt der Bebauungsplan Bottwarwiesen teilweise im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kreuzweg“, rechtsverbindlich seit 16.03.1965. Dieser setzt entlang der Kreuzstraße ein allgemeines Wohngebiet fest.

Teilweise befindet sich der Geltungsbereich des Plangebiets noch innerhalb der folgenden unqualifizierten Baulinienpläne:
- „Baulinie am Vicinal Weg Nr. 5“ mit Genehmigung vom 30.05.1925
- „Gronauer Straße“ mit Genehmigung vom 26.04.1956
- „Baulinie an der Eisenbahnstraße“ mit Genehmigung vom 27.09.1954
- „Ziegelstraße“ mit Genehmigung vom 21.02.1956
- „Baulinie an der alten Gronauer Straße“ mit Genehmigung vom 20.10.1937

Die Baulinienpläne sind nicht mit heutigen Baugrenzen gleichzusetzen und keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne des BauGB.

Die bisher geltenden Bebauungspläne werden durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Bottwarwiesen ersetzt.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan Bottwarwiesen wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Erstellung eines Grünordnungsplans mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanz und eines Umweltbericht nach § 2a BauGB sind erforderlich.

5 Planungskonzept

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist das überarbeitete Ergebnis der im Jahre 2021 durchgeführten Mehrfachbeauftragung „Bottwarwiesen“ mit dem Siegerentwurf des Büros ARP, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR.

<u>Konzeptidee</u>
Mit der Konversion des ehemaligen Werzalit-Areals wird die Bottwar aus ihrem engen baulichen „Korsett“ befreit. Gleichzeitig entstehen neue Bauflächen für ein zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in einem grünen Umfeld und in direkter Nachbarschaft zum Ortskern von Oberstenfeld. Der begleitende grüne Auebereich der Bottwar weitet sich künftig von der Landschaft im Osten kommend in Richtung Ortskern und bildet dort die grüne Mitte der neuen Ortserweiterung – die künftigen „Bottwarwiesen“. Somit entsteht ein attraktiver Freiraum für den Gesamtort und die Bottwar, die den Ortskern bisher lediglich tangiert, kann als identitätsstiftendes Landschaftselement in den Mittelpunkt von Oberstenfeld rücken.

Gleichzeitig erhält die Ortsmitte - mit Stift, Rathaus und Dorfkirche, ihren Ladengeschäften und Dienstleitungseinrichtungen - im Verlauf der Achse Großbottwarer Straße – Gronauer Straße einen neuen Zielpunkt im Nordosten, jenseits der

L 1100. Der bestehende Ortskern und die Bottwarwiesen werden damit auf kurzem Wege verknüpft.
Die enge fußläufige Anbindung an die Ortsmitte (ca. 3 Minuten) bietet Synergieeffekte und trägt zu einer Ergänzung und nachhaltigen Stärkung der dort bestehenden Nutzungen bei.

5.1 Bebauungskonzept

5 Bauquartiere fassen die künftige Bottwaraue und formen mit ihr zusammen das neue Gebiet Bottwarwiesen. Die Bottwaraue und ergänzende grüne Freiraumzäsuren gliedern das Gebiet und schaffen in Verbindung mit einer sich zum Grün öffnenden Randbebauung eine enge Verzahnung zwischen Siedlung und Landschaft. Gleichzeitig werden Blickbeziehungen zur Burg Lichtenberg im Südosten, zur Dorfkirche im Ortskern, zur Cyrakuskirche in Gronau und zur nordwestlich gelegenen Peterskirche eröffnet.

Innerhalb der einzelnen Bauquartiere entstehen überschaubare Nachbarschaften. Die geplanten offenen und geschlossenen Hofstrukturen definieren klare öffentliche und private Räume und tragen damit zu einer klaren Adressbildung bei. Das Neubaugebiet kann flexibel, entsprechend der geplanten Quartiersbildung, in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.



Abbildung 5: Lageplan, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 10.07.2025

5.2 Nutzungen und Gebäudetypologie

In allen Quartieren sind unterschiedliche Bautypologien vorgesehen, um ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie eine größere Anzahl an Mehrfamilienhäusern. Dieses Angebot ermöglicht überschaubare, sozial durchmischte Nachbarschaften und bietet Wohnraum für unterschiedliche Lebensentwürfe und Haushaltsgrößen. Ergänzend wird für jeden Bauabschnitt eine Quartiersgarage vorgesehen.
Durch den Verzicht auf Keller im Gesamtgebiet und auf Tiefgaragen in den Bereichen mit Mehrfamilienhäusern, werden Eingriffe in das im Gebiet hoch anstehende Grundwasser vermieden und es werden gleichzeitig gebündelte, flexible und effiziente Parkierungslösungen ermöglicht.
Im ersten Bauabschnitt entstehen, unter Einbeziehung von Bestandsgebäuden, Einrichtungen für die Versorgung und die soziale Infrastruktur: Ein Lebensmittelmarkt mit angegliedertem „Mobility Hub“, ein Kindergarten sowie ein Pflegeheim bilden hierbei wichtige Bausteine für die Entwicklung eines zeitgemäßen „Quartiers der kurzen Wege“. Diese besonderen Nutzungen sichern von Beginn an eine gute Versorgung. Darüber hinaus wird durch die geplante Nachnutzung bestehender Gebäude eine ressourcenschonende und identitätsbildende Entwicklung ermöglicht.



Abbildung 6: Nutzungsverteilung, Mobility Hub und Quartiersgaragen rot markiert, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 10.07.2025

5.3 Mobilitätskonzept

Die Kfz-Erschließung des Neubaugebietes erfolgt ausgehend von der Gronauer Straße im Nordwesten und der Lichtenberger Straße/ Kreuzstraße im Südosten. Die geplanten Baufelder und die einzelnen Nachbarschaften werden mittels verkehrsberuhigter Erschließungsschleifen übersichtlich und in für die Ver- und Entsorgung günstiger Weise erschlossen (keine Sackgassen). Das Gewerbequartier am südwestlichen Gebietsrand kann direkt über die Lichtenberger Straße erreicht werden. Die geplanten Straßen werden durch Fuß-/ Radwege zu einem zusammenhängenden Erschließungsnetz ergänzt. Wichtige Fuß-/ Radwegeverbindungen verlaufen parallel zur Gronauer Straße und zur Bottwaraue. Ergänzende Querungen der Aue erfolgen ebenfalls lediglich für Fußgänger und Radfahrer. Eine Durchschneidung des zentralen Grünbereichs durch Kfz-Straße wird vermieden.

Öffentliche Parkplätze werden entlang der beiden (Haupt-)Gebietserschließungen und im Bereich der geplanten Einzelhandelsmärkte - in Wechselnutzung mit den Einkaufskunden - angeboten.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie der damit verbundenen aufwändigen Baugrubenumschließung sowie den großen Aushubmengen, sind klassische Tiefgaragen an diesem Standort nicht wirtschaftlich umsetzbar.
Im Rahmen des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts wird daher eine zeitgemäße, nachhaltige Mobilitätsstrategie verfolgt. Die privaten Kfz-Stellplätze werden zum Teil auf dem jeweiligen Grundstück und zum Teil in wohnungsnahen Quartiersgaragen organisiert. Die gemeinschaftlichen Sammelparkierungen liegen bewusst dezentral, sind jedoch fußläufig von den einzelnen Quartieren gut erreichbar. Sharingangebote für Car/ Bike/ Scooter, E-Lademöglichkeiten und Paketstationen sowie ebenfalls dezentrale Energiezentralen, sind in den jeweiligen Quartiersgaragen geplant.

6 Umweltbelange

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Dessen primäre Aufgabe besteht darin, die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

6.1 Umweltbericht

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Bottwarwiesen“ ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ein Umweltbericht und der dazugehörige Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt.

<u>„Natura 2000“ - Schutzgebiete</u>
Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiese) in nächster Umgebung vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope
Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor. Das nächstliegende Biotop „Schilfröhrichte I Hochwiesen“ mit der Biotopnummer 169211181558 befindet sich 250 m nordöstlich des Plangebiets.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds.
Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser
Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Wasserschutzgebiete Innerhalb des Plangebiets verläuft die Bottwar, ein Gewässer II. Ordnung. Die entsprechenden Gesetze zur Ordnung des Wasserhalts sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten HQ 100 Gebiets. Es wird auf die Ausführung unter Ziffer 7.2 verwiesen.

6.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Bislang wurden durch die Baader Konzept GmbH folgende Vorarbeiten für naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Fragestellungen durchgeführt:
- Habitatpotenzialanalyse sowie Ermittlung der durchzuführenden faunistischen Untersuchungen (2021),
- Faunistische Kartierungen der Artengruppen Vögel (ausschließlich Brutgeschehen), Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Fische nach den anerkannten Methodenstandards (2021),
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme sowie Planung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Zuge der Umnutzung der Sheddachhalle und Errichtung des Mobility Hubs.

Vögel
Insgesamt wurden 21 Vogelarten nachgewiesen, davon 17 als Brutvögel oder mit Brutverdacht. Vier Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat. Besonders erwähnenswert sind der nach § 7 BNatSchG streng geschützte Turmfalke sowie zwei Arten der Roten Liste (Fitis, Star). Mehlschwalbennester wurden an Gebäuden gefunden, jedoch ohne aktuelle Brut. Alle festgestellten Arten sind häufig und landesweit verbreitet.

Fledermäuse
Bei den Fledermäusen wurden Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus sowie Vertreter der Gattung Plecotus und des Ruftyps Nyctaloid nachgewiesen, wobei die Zwergfledermaus die Nachweise bei weitem dominierte. Alle Arten sind nach FFH-Richtlinie Anhang IV und BNatSchG streng geschützt. Die Bottwar und die bestehenden Hallen fungieren als Leitstrukturen und Jagdhabitate. Hinweise auf Wochenstubenquartiere wurden nicht gefunden, eine temporäre Nutzung von Gebäuden als Quartier kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Reptilien
Unter den Reptilien wurde die Mauereidechse (Podarcis muralis) nachgewiesen. Sie ist im gesamten untersuchten Gebiet häufig vertreten. Nachgewiesen wurden alle Altersklassen, was die Nutzung als Fortpflanzungsstätte belegt. Die Blindschleiche wurde vereinzelt gefunden, ist jedoch planungsrechtlich nicht relevant.

Amphibien
Es wurden keine Amphibienarten nachgewiesen. Weder adulte Tiere noch Laich oder Larven wurden in Bottwar, Gräben oder temporären Gewässern gefunden.
Fische
In der Bottwar wurden alle Leitarten der Referenzfischzönose (Bachforelle, Groppe, Schmerle) sowie Döbel, Elritze, der invasive Blaubandbärbling und Signalkrebs festgestellt. Die Groppe (FFH-Anhang II) kommt nur in kleinen Beständen vor, Reproduktionsnachweise fehlen. Für Bachforelle und Schmerle wurden gute Bestände mit Reproduktion dokumentiert, der Gewässerabschnitt weist jedoch strukturelle Defizite auf.

Käfer
Als Beibeobachtung (Zufallsfund) wurden Überreste von Hirschkäfern gefunden, geeignete Habitate für eine Reproduktion existieren jedoch nicht im Gebiet. Es handelt sich vermutlich um Fraßreste von Vögeln.

Maßnahmen
Aus naturschutzrechtlicher – hier insbesondere artenschutzrechtlicher – Sicht sind insbesondere für die Mauereidechse Konflikte zu erwarten, die einer besonderen planerischen Aufmerksamkeit bedürfen. Für die Mauereidechse wurden deshalb bereits Maßnahmenkonzepte entworfen der unteren Naturschutzbehörde vorgestellt. Bei allen anderen Artengruppen ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen einfach plan- und umsetzbar sind und kein erhöhter planerischer Aufwand oder Abstimmungsaufwand entsteht.

Es wird auf den Erläuterungsbericht zur frühen Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan Bottwarwiesen, Baader Konzept, Mannheim vom 15.05.2025 verwiesen.

7 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sollen die zu erwartenden Verkehrsbelastungen ermittelt werden. Die Leistungsfähigkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umsetzung des Baugebiets, erfolgt für die nachfolgenden Knotenpunkte:

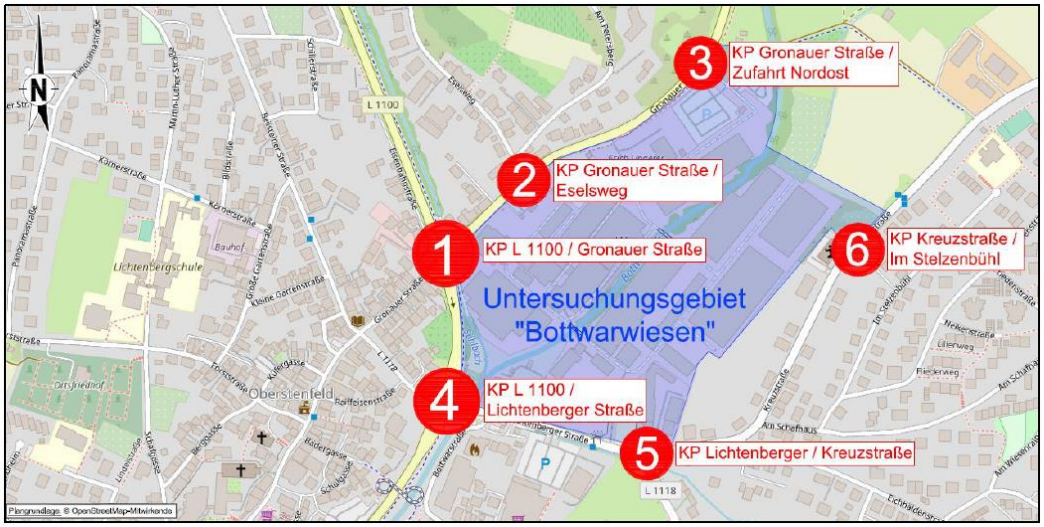


Abbildung 8: Übersicht Knotenpunkte Bottwarwiesen, Karajan Ingenieure, Juni 2025

- KP 1: L 1100 / Gronauer Straße
- KP 2: Gronauer Straß e/ Eselsweg / Anschluss Bottwarwiesen Nordwest
- KP 3: Gronauer Straße / Anschluss Bottwarwiesen Nordost
- KP 4: L 1100 / Lichtenberger Straße
- KP 5: Lichtenberger Straße / Kreuzstraße / Anschluss Bottwarwiesen Südwest
- KP 6: Kreuzstraße / Im Stelzenbühl Anschluss Bottwarwiesen Südost

Mit der Verkehrsuntersuchung sollen des Weiteren die Anschlüsse des Plangebiets an die Lichtenberger Straße und die Gronauer Straße nachgewiesen werden. Ebenfalls sind die beiden zentralen Knotenpunkte der Ortsdurchfahrt der L 1100 mit dem Verflechtungsbereich der Landesstraßen verkehrlich nachzuweisen. Insbesondere wurde die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an den Ortskern mit dem Übergang an der L 1100 geprüft. Im Analysejahr 2023 sind alle o.g. Knotenpunkte mit der erhobenen Belastung leistungsfähig, mit Ausnahme des KP L 1100 / Lichtenberger Straße, welcher mit dem bestehenden Signalprogamm nur die Qualitätsstufe „F“ erreicht und an der Kapazitätsgrenze ist.

Die im Planfall mit Umsetzung des Plangebiets hinzukommenden Verkehrsmengen können an den geplanten unsignalisierten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden. Am Knotenpunkt KP 3: Gronauer Straße / Anschluss Bottwarwiesen Nordost kann der bestehende Linksabbiegerstreifen entfallen. Es wird der folgende Ausbau empfohlen und im weiteren Verfahren verkehrsplanerisch geprüft:

- KP 2: Gronauer Straße / Eselsweg / Anschluss Bottwarwiesen Nordwest
  →unsignalisierter 4 – armiger Knotenpunkte ohne zusätzliche Ab- und Einbiegestreifen
- KP 3: Gronauer Straße / Anschluss Bottwarwiesen Nordost
  → unsignalisierte Einmündung ohne zuästzliche Ab- und Einbiegestreifen
- KP 5: Lichtenberger Straße / Kreuzstraße / Anschluss Bottwarwiesen Südwest
  → Kreisverkehr
- KP 6: Kreuzstraße / Im Stelzenbühl / Anschluss Bottwarwiesen Südost
  → unsignalisierter 4 – armiger Knotenpunkt ohne zusätzliche Ab- und Einbiegefahrsteifen

Für weitere Leistungsfähigkeitsverbesserung sind folgende weitere Maßnahmen zu prüfen:

Für einen Leistungsfähigen Verkehrsablauf am KP 1: L 1100 / Gronauer Straße wird empfohlen in der Zufahrt Gronauer Straße (Ost) einen zweiten Fahrstreifen mit 60 m Länge einzurichten. Der KP 4: L 1100 / Lichtenberger Straße erreicht auch mit einer optimierten Signalisierung und Verlängerung der vorhanden Aufstellfahrstreifen in der Abendspitzenstunde des Planfalls die Qualitätsstufe „E“. Eine leistungsfähige Lösung stellt die Errichtung eines zusätzlichen Rechtsabbieger Streifens in der Zufahrt L 1100 (Süd) dar. Dieser würde zu deutlichen Platzkonflikten mit den geplanten Haltepunkten bzw. der Strecke der möglicherweise reaktivierten Bottwartalbahn sowie dem parallel verlaufenen Geh- und Radweg führen.

Nummer	Knotenpunkt	Belastung	Ausbauvariante	Morgen-spitzen-stunde	Abend-spitzen-stunde	Anlage
KP 1	L 1100 / Gronauer Straße	Analyse 2023	Bestand 2023	D	D	4.1.1-6
		Planfall 2035	Bestand 2023	D	D	4.1.7-12
			Ausbau I: Zweiter FS in Gronauer Str. mit t_U = 90 s	C	D	4.1.13-16
			Ausbau II: Rechtsabbiegestreifen in L 1100, FG-optimiert mit t_U = 75 s		D	4.1.17-18
KP 4	L 1100 / Lichtenberger Straße	Analyse 2023	Bestand 2023	D	F	4.4.1-6
		Planfall 2035	Ausbau I: Verlängerung der Fahrstreifen mit t_U = 90 s	D	E	4.4.7-12
			Ausbau II: Rechtsabbiegestreifen in L 1100 und t_U = 90 s	C*	D*	4.4.13-16
			Ausbau III: Rechtsabbiegestreifen in L 1100, FG-optimiert mit t_U = 75 s		D*	4.4.17-18

Nummer	Knotenpunkt	Typ		Analyse 2023		Planfall 2035	
		Analyse 2023	Planfall 2035	Morgen-spitzen-stunde	Abend-spitzen-stunde	Morgen-spitzen-stunde	Abend-spitzen-stunde
KP 5	Kreuz- / Lichtenberger Straße	Unsignalisiert	Kreisverkehr	A	B	A	A
KP 2	Gronauer Straße / Eselsweg	Unsignalisiert	Unsignalisiert	A	A	A	A
KP 3	Gronauer Straße / Zufahrt Werzalit	Unsignalisiert	Unsignalisiert	A	A	A	A
KP 6	Kreuzstraße / Im Stelzenbühl	Unsignalisiert	Unsignalisiert	A	A	A	A

Abbildung 9: Übersicht Leistungsfähigkeit Knotenpunkte Bottwarwiesen, Karajan Ingenieure, Juni 2025

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird geprüft, ob die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt 1 alternativ auch über eine Zuflussdosierung am südlich angrenzenden L 1100 / Bahnhofstraße oder durch die prognostizierten Verlagerungseffekte bei Realisierung der Bottwartalbahn hergestellt werden kann, ohne den zusätzlichen Rechtsabbieger anzuordnen.

Querende Fußgänger erreichen an beiden signalisierten Knotenpunkten in der Spitzenstunde aufgrund der hohen Umlaufzeiten bei maximaler Auslastung nur die Qualitätsstufe „E“ bei Querung an der L 1100. An beiden Knotenpunkten kann durch eine Senkung der Umlaufzeit auf 75 s eine bessere Qualität bei der Querung der Fußgänger erreicht werden. Als Hauptquerungsachse ist die Furt südlich des KP 1 zwischen dem neu geplanten Werzalitplatz und der Ortsmitte vorgesehen. Um hier eine bis zu 20 s geringere maximale Wartezeit der Fußgänger und somit höhere Qualitätsstufe erreichen zu können, kann die Kapazität des Knotenpunkts durch einen weiteren Rechtsabbiegefahrstreifen von der L 1100 (Süd) in die Gronauer Straße (West) erhöht werden. Aufgrund des langen Rückstaus des Geradeausstroms benötigt dieser Fahrsteifen eine Länge von mindestens 80 m um von Rechtsabbiegern erreicht werden zu können. Die Vereinbarkeit mit parallelen Trassen der möglichen Bahnstrecke, des Landesradwegs sowie mit den Planungen an der angrenzenden Sheddachhalle ist zu prüfen.

Wenn eine Verbesserung für querende Fußgänger auch am KP 4 in der Abendspitzenstunde vorgesehen werden soll, sollte auch an diesem nicht auf den zusätzlichen Rechtsabbiegefahrstreifen verzichtet werden. Die signalisierten KP 1, KP 4 und der südliche gelegene KP 4 sollten mit einer koordiniert signalisiert werden.

Es wird auf die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Bottwarwiesen“, Büro Karajan Ingenieure vom Juni 2025 verwiesen.

8 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen einer ersten schalltechnischen Voruntersuchung wurden die Schallimmissionen ermittelt werden, die vom umliegenden Straßenverkehr sowie dem bestehenden Gewerbe auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus sollen die Auswirkungen der geplanten Markthalle (einschließlich den zugehörigen Parkplätzen im Mobility Hub) sowie der Quartiersgaragen untersucht werden.
Im weiteren Verfahren sollen die Einwirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe, die an das Plangebiet im Südwesten angrenzen, untersucht werden.

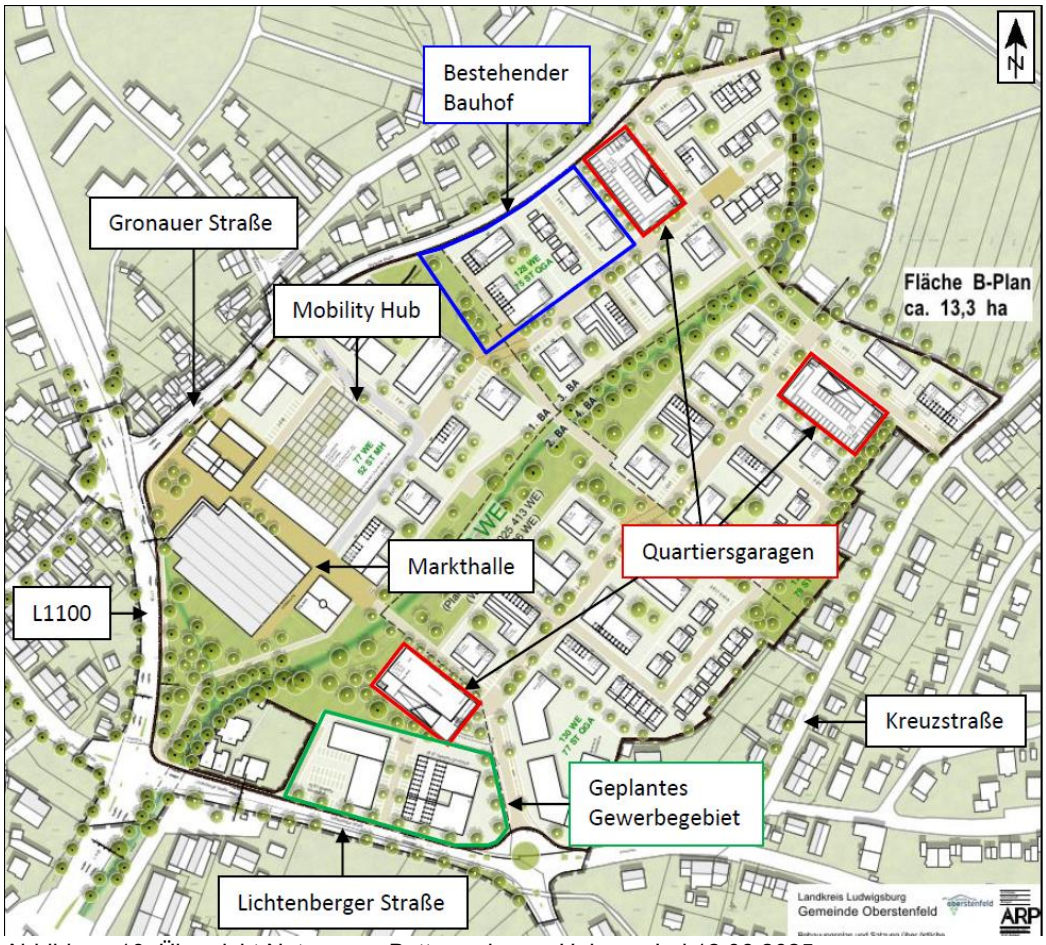


Abbildung 10: Übersicht Nutzungen Bottwarwiesen, Heine + Jud 12.06.2025

Die Ergebnisse und die Grundlagen der Berechnungen werden in einem ausführlichen Untersuchungsbericht detailliert dargestellt. Der Detaillierungsgrad des vorliegenden Zwischenberichts genügt nicht den Anforderungen, wie sie i.d.R. im

Bebauungsplanverfahren gestellt werden, sondern dient als Grundlage für die weitere Planung.

Durch den Straßenverkehrslärm werden im Plangebiet sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten. In den Randbereichen des Plangebietes wird darüber hinaus nachts der Schwellenwert der Gesundheitsgefahr durch die Immissionen des Straßenverkehrs überschritten. Es sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Dies ist aufgrund der Größe des Plangebietes, der örtlichen Gegebenheiten aus städtebaulichen Gründen (funktionale und optische Integration des Gebietes Bottwarwiesen in den Ort) nicht gewollt.
Sind Lärmschutzwände aus städtebaulichen oder finanziellen Gründen nicht umsetzbar, kann der Schallschutz durch passive Maßnahmen an den geplanten Gebäuden umgesetzt werden.

Straßenverkehr
Durch die Straßenverkehrsimmissionen treten im Bereich der geplanten Bebauung Beurteilungspegel bis 69 dB(A) tags und bis 61 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im allgemeinen Wohngebiet tags bis 14 und nachts bis 15 dB, im urbanen Gebiet tags bis 9 und nachts bis 11 dB überschritten. Es sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich

Bestehendes Gewerbe innerhalb des Plangebiets (Bauhof)
Bei Erhalt des bestehenden Bauhofs treten im Bereich der geplanten Bebauung im allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel bis 43 dB(A) tags auf. Nachts erfolgt kein Betrieb. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Markthalle (mit Parkplatz und Mobility Hub)
Durch die Markthalle betragen die Beurteilungspegel im Bereich der geplanten Bebauung im urbanen Gebiet bis 61 dB(A) tags und bis 46 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts bis 1 dB überschritten. Die zulässigen Spitzenpegel von 93 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts bis 4 dB überschritten. Maßgeblich für die Überschreitungen ist der Parkverkehr auf dem Parkplatz sowie im Mobility Hub. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Quartiersgaragen
Durch die geplanten Quartiersgaragen betragen die Beurteilungspegel im Bereich der geplanten Bebauung bis 46 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel für allgemeine Wohngebiete

von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts bis 7 dB überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen
Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Dies ist aufgrund der Größe des Plangebietes, der örtlichen Gegebenheiten und mit einem verhältnismäßigen Aufwand nicht gewollt.
Sind Lärmschutzwände aus städtebaulichen oder finanziellen Gründen nicht umsetzbar, kann der Schallschutz durch passive Maßnahmen an den geplanten Gebäuden umgesetzt werden. Es werden daher Maßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich und im weiteren Verfahren konkretisiert und festgesetzt.

Es wird auf Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bottwarwiesen“ – Zwischenbericht, Büro Heine + Jud vom 12.06.2025 verwiesen.

9 Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur

9.1 Niederschlagsbewirtschaftung

In der EU Wasserrahmenrichtlinie 2000/60 EG (WRRL) wird gefordert, dass die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten ist und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden ist.

Daraus folgt, dass Direktabfluss, Verdunstung und Versickerung des in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet anfallenden Niederschlags in etwa der natürlichen Verteilung, d.h. ohne Bebauung, entsprechen sollten. Dies trifft auch für die Bottwarwiesen zu, wobei die Auswirkungen durch den Erhalt von Bestandsgebäuden (z.B. Sheddachhalle) einzubeziehen ist.

Der Klimawandel bringt zukünftig zusätzliche Herausforderungen und Anpassungserfordernisse mit sich, insbesondere hydrologischer und wasserwirtschaftlicher Art. Vor diesem Hintergrund gehört die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung zu den Schlüsselbereichen einer ressourcenschonenden und klimaresilienten Stadt- und Ortsentwicklung.
Für das geplante Wohngebiet Bottwarwiesen soll daher das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans gespeichert, teilweise verdunstet und gedrosselt in die Bottwar abgeleitet werden. Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse kann nur sehr begrenzt in Teilbereichen auch Niederschlagswasser versickert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren werden verschiedene Maßnahmen auf den Baugrundstücken vorgesehen:
- Rückhaltung des Regenwassers auf den Baugrundstücken
- Dachbegrünung Flachdächer
- Dachbegrünung Carports/ Garagen
- Erdüberdeckung bei Tiefgaragen
- Wasserdurchlässige Beläge

9.2 Hochwasser und Starkregen

Hochwasser

Die Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasser (BRHP) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasserbelange als abwägungsrelevante Leitlinie) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind insbesondere die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten HQ 100 Gebiets der Bottwar und des Söhlbachs. Um die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu untersuchen wurden wasserwirtschaftliche Untersuchungen durchgeführt. Es wird auf den Erläuterungsbericht zu wasserwirtschaftlichen Untersuchungen zum geplanten Entwicklungsgebiet Bottwarwiesen in Oberstenfeld, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart vom 15.05.2025 hingewiesen.



Abbildung 11: Übersicht Bauabschnitte, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 10.07.2025

Es ist eine Realisierung des Gesamtgebietes in 4 Bauabschnitte (BA 1 bis 4) vorgesehen. Die BA 1 und 2 im Südwesten werden als Erstes umgesetzt. Die BA 3 und 4 im Nordosten sollen erst umgesetzt werden, wenn die vom Zweckverband Hochwasserschutz Bottwartal geplanten HRB (Hochwasserrückhaltebecken) Kurzacher Tal und Prevorster Tal gebaut sind.

Die geplanten Geländehöhen der BA 1 bis 4 entsprechen im Wesentlichen den bestehenden Geländehöhen. Für die neuen Gebäude ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorgesehen.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Brücken zu erhalten. Für die geplante Brücke zur Verbindung der BA 3 und 4 liegen derzeit noch keine Planunterlagen vor. Es wurde davon ausgegangen, dass die Unterkante der Brücke über dem berechneten Wasserspiegel beim HQ100 mit 2 HRB liegt und die Widerlager den Abflussquerschnitt nicht einengen.

Für den Plan-Zustand wurden 3 Fälle unterschieden:

1. Berechnung der Wasserstände und Überflutungsflächen nach Umsetzung des BA1 und 2 ohne die Berücksichtigung der Wirkung der vom Zweckverband Hochwasserschutz Bottwartal geplanten HRB Kurzacher Tal und Prevorster Tal (HQ100, BA1/2):
    - Im Plan-Zustand liegen die berechneten Wasserspiegel beim HQ100 in ähnlicher Größenordnung wie gegenwärtig. Die Wasserspiegelerhöhungen liegen bei maximal 0,1 m und können durch die noch festzulegenden Eingangsfußbodenhöhen kompensiert werden.
    - Die Berechnungen zeigen, dass es bei der Umsetzung des Bebauungsplans Bottwarwiesen weiterhin zu Überflutungen beim HQ100 kommt.

2. Berechnung der Wasserstände und Überflutungsflächen unter Berücksichtigung der Wirkung der vom Zweckverband Hochwasserschutz Bottwartal geplanten HRB Kurzacher Tal und Prevorster Tal (HQ100 mit 2 HRB)
    - Beim Vergleich der Wasserspiegel zwischen HQ100 gem. HWGK (Hochwassergefahrenkarte) und HQ100 mit 2 HRB wurden Wasserspiegelabsenkungen im Bereich des Bebauungsplans von im Mittel 0,4 m ermittelt. Durch die niedrigeren Wasserstände kommt es entlang des rechten Bottwarufers zu keinen Überflutungen beim HQ100, mit 2 HRB. Der linke Uferbereich wird auch nach dem Bau der beiden HRB beim HQ100 mit 2 HRB weiterhin teilweise überflutet.

3. Berechnung der Wasserstände und Überflutungsflächen nach Umsetzung aller 4 Bauabschnitte (BA1 bis 4) unter Berücksichtigung der Wirkung der vom Zweckverband Hochwasserschutz Bottwartal geplanten HRB Kurzacher Tal und Prevorster Tal (HQ100 mit 2 HRB, BA1-4)
    - Negative Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nach Umsetzung der Bauabschnitte 1 bis 4 demnach nicht zu erwarten.

Als Ergebnis sind bei Umsetzung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen erforderlich:

- Das geplante Bauvorhaben ist so zu errichten, dass bis zum HQ100 keine Hochwasserschäden zu erwarten sind. Hierfür ist in der Regel unter anderem die Einhaltung einer Eingangsfußbodenhöhe unter Berücksichtigung eines empfohlenen Freibords von 0,3 - 0,5 m bei HQ100 erforderlich. Alternativ kann die Hochwassersicherheit der geplanten Bauvorhaben durch mobile Sicherungssysteme sichergestellt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Alarmplans erforderlich.

- Falls die HRB Kurzacher Tal und HRB Prevorster Tal bei Baubeginn der BA 3 und BA 4 noch nicht vorhanden sind, ist eine hochwassersichere Bauweise analog zu BA1 und BA2 möglich.

Starkregen
Um den Risiken bei Starkregen im Baugebiet Bottwarwiesen zu begegnen, wurden verschiedene Schutzmaßnahmen geplant:

- Öffentliche Grünflächen als Schutz/ Puffer innerhalb des Baugebiets
  Innerhalb des Baugebiets dienen die öffentlichen Grünflächen als wichtige Elemente für den Schutz vor Starkregen. Diese Grünflächen sind so gestaltet, dass sie große Mengen an Regenwasser aufnehmen und zwischenspeichern können.
- Topografische Ableitung des Regenwassers
  Die topografische Gestaltung des Baugebiets und damit auch der Erschließung ist so geplant, dass eine schadfreie Ableitung des Regenwassers gewährleistet ist. Das Gelände ist so angelegt, dass das Regenwasser von den höher gelegenen Bereichen über die Grünflächen und Straßenflächen kontrolliert in Richtung Bottwar fließt, wo es an mehreren Stellen gedrosselt in die Bottwar eingeleitet wird.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

10 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetztes (KSG) sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.
Der Zweck des KSG gemäß § 1 dieses Gesetztes und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 dieses Gesetzes, sind zu beachten. Nach § 13 KSG sind diese Belange bei der Planung zu berücksichtigen. Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetztes bestmöglich bei der Planung zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu jedoch noch nicht vor.
Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bottwarwiesen“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Umnutzung bereits genutzter und bebauter bzw. stark versiegelter Flächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11.10.2021 ist zu beachten. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht.

Durch die Planung werden einzelne bestehende unbebaute Freiflächen neu bebaut und versiegelt. Gleichzeit werden in weit größerem Maße neue, zusammenhängende klimawirksame Grünflächen, insbesondere auch entlang der Bottwar, neu geschaffen.
Bau und Betrieb des geplanten Gebietes stellen dennoch CO_2-relevante Auswirkungen dar. Insbesondere mit dem Bau der geplanten Gebäude, der Erschließungs-/ Parkierungsanlagen sowie dem Betrieb der geplanten Nutzungen, ist eine zusätzliche CO_2-Produktion verbunden.

Die geplante Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen für die Solarenergienutzung und umfangreichen, klimaaktiven, nicht unterbauten Grün- und Freiflächen, die Verwendung von versickerungsaktiven Belägen für den überwiegenden Teil der geplanten Erschließungsanlagen sowie der Aufbau eines gebietsinternen Nahwärmnetztes, tragen zur Minimierung der Projektauswirkungen, insbesondere auch in Bezug auf zusätzliche CO2-Emissionen, bei. Durch eine getrennte Ableitung und Rückhaltung des unverschmutzten, im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sowie dessen gedrosselter Ableitung, wird den Auswirkungen des Klimawandels ebenfalls entgegengewirkt.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des KlimaG-BW – Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung und Versiegelung oder der vollständige Verzicht auf eine Gebietsentwicklung und eine Entsiegelung der bestehenden Gewerbebrache der ehemaligen Werzalit-Fabrik.

Die stadtklimatischen Vorteile bei Nichtdurchführung der Planung sind hierbei mit den o.g. städtebaulichen Zielen einer Innenentwicklung zur Schaffung von in der Region dringend benötigten neuen Wohnungen abzuwägen. Der regional bedeutsamen Schaffung von Wohnraum verbunden mit einer Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen entlang der Bottwar wird hierbei Vorrang eingeräumt.

11 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.
Das Baugrundstück ist überwiegend im Eigentum einer Vorhabenträgerin. Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

12 Vorläufige Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	**ca. 13,30 ha**
Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet/ Urbanes Gebiet	ca. 4,80 ha
Sondergebiet	ca. 1,50 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,00 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 2,50 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3,50 ha

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Oberstenfeld,

Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 10.07.2025