

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Adestraße/Porschestraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 256)**

Stand: 22. Juli 2016

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

**Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1. BauGB i. V. m. § 1 BauNVO**

**Gewerbegebiet - § 8 BauNVO**

GE Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebstankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen, sofern sie nicht ausnahmsweise zulässig sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Wettbüros,
- Vergnügungsstätten.

**Industriegebiet - § 9 BauNVO**

GI Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebstankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen, sofern sie nicht ausnahmsweise zulässig sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Wettbüros,
- Wohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

### **Grundfläche - § 19 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden (siehe pv1).

### **Höhe baulicher Anlagen - § 16 (3) und § 18 BauNVO**

HbA Die maximale Höhe baulicher Anlagen HbA wird in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Dachs (einschließlich Attika bei Flachdächern).

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen können zugelassen werden

- durch technisch bedingte Aufbauten und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m und einer Grundfläche bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche,

- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis 1,5 m,

wenn mit diesen Aufbauten und Anlagen zur Außenkante der nördlichen Außenwand ein Abstand von mindestens 5,0 m und zu den übrigen Außenkanten von mindestens 2,5 m eingehalten wird. Ohne Abstände zu den Außenkanten der Außenwände sind Treppenhäuser und Kamine zulässig.

### **Bauweise - § 22 (4) BauNVO**

a Zulässig ist die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### **Überbaubare Grundstücksfläche – § 23 (3), (5) BauNVO**

Ausnahmsweise ist ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen über die nördliche Baugrenze westlich der Adestraße durch Anlagen für Fördertechnik zulässig, wenn mit dem obersten Abschluss dieser baulichen Anlagen eine Höhe von 306,0 m über NN nicht überschritten wird. Die Überschreitung darf maximal auf 70 % der Länge der nördlichen Baugrenze erfolgen (siehe Festsetzung pv5). Im Bereich von Hebetürmen (Aufzugsbauwerke) darf mit dem obersten Abschluss dieser baulichen Anlagen die maximale Höhe von 318,75 m über NN nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise ist ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen über die Baugrenzen entlang der Adestraße durch Anlagen für Fördertechnik zulässig, wenn mit dem obersten Abschluss dieser baulichen Anlagen eine Höhe von 315,5 m über NN nicht überschritten wird und eine lichte Höhe von mindestens 5,0 m (unterer Bezugspunkt: Straßenniveau) eingehalten wird.

## **Stellplätze und Garagen - § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO i. V. m. § 9 (1) 4. BauGB**

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig (siehe Festsetzung pv4).

## **Flächen für Nebenanlagen - § 9 (1) 4. BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO**

Als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur folgende Anlagen zugelassen werden:

- Stützmauern,
- Lärmschutzwände zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, jedoch nicht innerhalb der pv5-Fläche.

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) 20. BauGB**

### Vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

#### Nisthilfen für Gebäudebrüter

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind vor dem Abbruch von Gebäuden 2 Nistkästen für Haussperlinge an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes auf dem Flurstück 3785 anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Nistkästen sind alle 3 Jahre zu kontrollieren und zu säubern.

#### Reptilienschutzzaun während der Bauzeit

Es ist sicherzustellen, dass während der Bauzeit entlang der Bahnböschung (nördliche Grundstücksgrenze zu den Bahnflächen) ein Reptilienschutzzaun errichtet wird, um ein Einwandern von Reptilien in das Plangebiet zu vermeiden.

Hinweis: Auf die artenschutzfachliche Konflikteinschätzung des Büros GÖG (Gruppe für ökologische Gutachten) vom 15.07.2016 wird verwiesen.

## **Pflanzverpflichtungen - § 9 (1) 25. a BauGB**



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische, schmalkronige Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorte können - sofern technisch erforderlich - innerhalb der pv5/pv6/pv7-Fläche verschoben werden, wenn die Gesamtanzahl der Baumstandorte innerhalb der pv5/pv6/pv7-Fläche beibehalten wird sowie eine ausreichende Entwicklungsfläche für die Einzelbäume zur Verfügung steht. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- pv1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- pv2 Dachbegrünung  
Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Aufbaudicke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen. Dachaufbauten, die größer als 20 m<sup>2</sup> sind, sind ebenfalls extensiv zu begrünen.
- Solaranlagen bzw. Anlagen zur Energiegewinnung sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Sie sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Panele darf 30 cm nicht unterschreiten.
- pv3 Fassadenbegrünung  
Fassaden und/oder Gebäudeteile sind fachgerecht mit Schling- und Rankpflanzen zu begrünen.  
Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sicherheitstechnische Belange oder andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
- pv4 Wasserdurchlässige Beläge  
Offene Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind zulässig, sofern Altlasten entgegenstehen.
- pv5 Pflanzstreifen entlang der Bahnflächen  
Die in der Planzeichnung mit pv5 gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen und muss Bodenanschluss besitzen. Mit Ausnahme von Zufahrten sind auf der Fläche heimische Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche von Zufahrten darf einen Anteil von 20 % der pv5-Fläche nicht überschreiten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der pv5-Fläche sind Anlagen für Fördertechnik ausnahmsweise zulässig, wobei eine ausreichende Belichtung und Bewässerung der pv5-Fläche sicherzustellen ist (siehe Festsetzung überbaubare Grundstücksfläche).
- pv6 Pflanzstreifen entlang der Adestraße  
Mit Ausnahme von Zufahrten, Belüftungsschächten und Stützmauern ist die in der Planzeichnung mit pv6 gekennzeichnete Fläche gärtnerisch zu gestalten und mit niederen, heimischen Sträuchern oder bodendeckenden Gehölzen oder Stauden aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches

Hügel- und Bergland“ zu bepflanzen. Die Fläche von Zufahrten, Belüftungschächten und Stützmauern darf einen Anteil von 25 % der pv6-Fläche nicht überschreiten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

pv7 Pflanzstreifen entlang der Adestraße und Neckarsulmer Straße

Mit Ausnahme von Zufahrten ist die in der Planzeichnung mit pv7 gekennzeichnete Fläche gärtnerisch zu gestalten und mit niederen, heimischen Sträuchern oder bodendeckenden Gehölzen oder Stauden aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu bepflanzen. Die Fläche von Zufahrten darf einen Anteil von 15 % der pv7-Fläche nicht überschreiten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der pv7-Fläche sind Anlagen für Fördertechnik ausnahmsweise zulässig, wobei eine ausreichende Belichtung und Bewässerung der pv7-Fläche sicherzustellen ist (siehe Festsetzung überbaubare Grundstücksfläche).

**Böschungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers  
- § 9 (1) 26. BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

**B. Kennzeichnung - § 9 (5) BauGB**

**Verkehrsimmissionen - § 9 (5) 1. BauGB**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

**C. Nachrichtliche Übernahme - § 9 (6) BauGB**

LWV Hauptversorgungsleitung (Wasser) des  
Zweckverbandes Landeswasserversorgung (LWV)

Innerhalb des Plangebietes verläuft in der Adestraße bzw. an ihrem westlichen Rand innerhalb der privaten Baufläche die Trinkwasserleitung ZL Ludwigsburg 1 DN 450 St und das im seitlichen Abstand parallel verlaufende zugehörige LW-Steuerkabel in KSR DN 100 PVC. Der Leitungsverlauf wurde nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt (LWV).

Hinweis: Unterkellerte Gebäude müssen mit ihren Außenwänden einen Abstand von mindestens 8 m, nicht unterkellerte Gebäude einen Abstand von mindestens 6 m zur Leitungsachse einhalten.

Abstände zwischen Baumpflanzungen und der Wasserleitung sind gemäß DVGW-Merkblatt Richtlinie GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu berücksichtigen. Bezüglich der Lage der Leitung und der erforderlichen Abstände ist vor Baubeginn eine Abstimmung mit den Leitungsträgern notwendig.

Die dingliche Sicherung des Leitungsrechts wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen der Porsche AG und der Landeshauptstadt Stuttgart geregelt.

## **D. Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

### **Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO**

D Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° (siehe pv2 Dachbegrünung).

### **Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO**

Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf Flächen mit den Pflanzverpflichtungen pv5, pv6 und pv7.

Bei einer Schrifthöhe von mehr als 80 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung sind ausgeschlossen. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### **Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO**

Die Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen usw.) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen. Die Mülltonnenstandplätze sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 1,0 m abzurücken und einzugrünen.

Hinweis: Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

### **Einfriedungen - § 74 (1) 3. LBO**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als „offene“ Zäune (z.B. Gitter-/Maschendrahtzäune) zulässig.

## **E. Hinweise**

### **1. Aufteilung der Verkehrsflächen**

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sowie deren Höhenlage sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

### **2. Höhenangaben**

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

### **3. Bauordnungsrechtliche Verfahren**

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben werden. Zu den Außenanlagen ist bei Neubauten ein qualifizierter Freiflächengealtungsplan vorzulegen.

### **4. Bodendenkmalpflege**

Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

### **5. Kulturdenkmale**

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützten Gebäude Moritz-Horkheimer-Straße Nr. 25 (Porsche Bau 1/I) und Schwieberdinger Straße Nr. 130 (ehem. Karosseriefabrik Reutter).

### **6. Haltevorrichtungen**

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs und
  2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

### **7. Unterirdische Leitungen**

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den jeweiligen Leitungsträgern, dem Zweckverband Landeswasserversorgung, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN

und beim Tiefbauamt zu erheben.

## **8. Geotechnik**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist im Nordosten des Plangebiets zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens wird empfohlen.

## **9. Bahnstrecke Kornwestheim - Korntal**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Geräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen. Bei Planungen und bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG (Vorfragen, Angrenzerverfahren) jeweils zu beteiligen.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Fahrleitungen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m,
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, bei Bedarf hat ein Rückschnitt durch den Veranlasser zu erfolgen.

## **10. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).

## **11. Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist dem Regierungspräsidium nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

## **12. Artenschutz**

Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Auf die artenschutzfachliche Konflikteinschätzung des Büros GÖG (Gruppe für ökologische Gutachten) vom 15.07.2016 wird verwiesen.

## **13. Vermeidung von Vogelschlag**

Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

## **14. ISAS-Flächen**

Die westlich der Adestraße gelegenen ISAS-Flächen Nr. 3735, 3877 und 4235 sind im Bodenkataster mit dem Handlungsbedarf „B (Belassen)-Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen.

Werden bei Erdarbeiten Kontaminationen angetroffen, die über die bisherige Einstufung als nur entsorgungsrelevant hinausgehen, ist die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

Die östlich der Adestraße gelegene ISAS-Fläche Nr. 3872 („ehem. Tankstelle Adestraße 52) ist mit dem Handlungsbedarf „OU - orientierende Untersuchung“ gekennzeichnet. Für die Fläche besteht ein unbestätigter Gefahrverdacht aufgrund der langjährigen Nutzung als Tankstelle. Das Antreffen von Untergrundverunreinigungen ist daher nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Bauplanungen sollte eine orientierende Untersuchung durchgeführt werden.

Im Bereich der ehemaligen Motorenprüfstände (Teilbereich der ISAS-Fläche Nr. 4235) wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt und Untergrundverunreinigungen vor allem durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) festgestellt. Die Verunreinigungen sind nicht eingegrenzt und es besteht die Erfordernis weiterer Erkundungsmaßnahmen.

Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte sind vor der Neubebauung zu klären und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ggf. zu beseitigen.

Auf die gutachterliche Stellungnahmen zur Altlastensituation (CDM Smith vom 10.06.2016 und 13.07.2016) und die Untergrund- und Baustoffuntersuchungen (Büro Dr. Jungbauer + Partner vom 07.03.2001) wird verwiesen.

#### **15. Verkehrslärm**

Auf die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wird hingewiesen, da in industriellen Bauten auch schützenswerte Räumlichkeiten, wie (Meister-) Büros, Sozialräume, Sanitärräume etc. vorhanden sein können. Für diese Räume müssen die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.