



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Entwicklungszentrum – Gewerbegebiet Brücklesäcker IV“,
Planbereich Gemarkung Neustadt**

**Öffentliche Auslegung
vom 13.05. bis 14.06.2013**

Fachbereich Stadtplanung

Planungsanlass

Mit der Bebauungsplanänderung soll ein Teil des Betriebsgeländes der Firma Andreas Stihl AG & Co. KG südlich der Andreas-Stihl-Straße einer **Neuordnung** zugeführt werden.

Die Andreas-Stihl AG & Co. KG beabsichtigt eine **Werkserweiterung** am Werk D 2 in Waiblingen- Neustadt, Andreas-Stihl-Straße 4, in **zwei Bauabschnitten**:

1. BA : Erweiterung des Entwicklungszentrums und Bau eines Hochregallagers,
2. BA: Erweiterung der Montagehalle und Errichtung eines Produktionsgebäudes

Es müssen die entsprechenden **planungsrechtlichen Grundlagen** werden. **Änderungen** sind einzuarbeiten bezüglich der überbaubaren Flächen im südwestlichen und im östlichen Bereich und in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen im östlichen Bereich.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan 2020 des Verbands Region Stuttgart (rechtskr. seit 12.11.2010): bestehende Fläche für Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal (PUR) : „Gewerbefläche im Bestand“

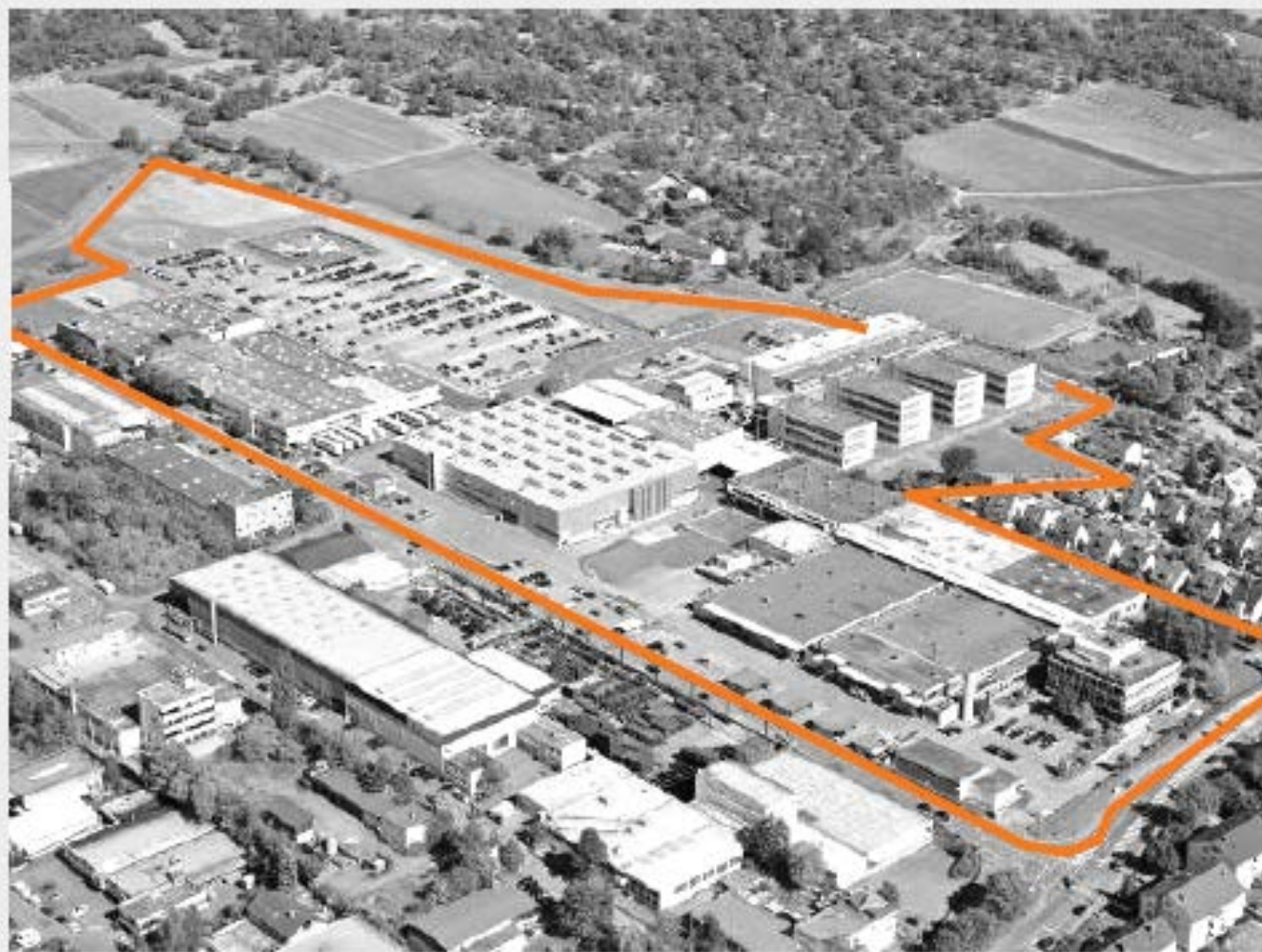
Planungsrecht

Der Planbereich ist planungsrechtlich als **Gewerbegebiet** festgesetzt. („Bebauungspläne „Brücklesäcker II- Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 18.06.1971, „Gewerbegebiet Brücklesäcker IV“, rechtskräftig seit dem 04.11.1993, „Gewerbegebiete Brücklesäcker I bis III“, rechtskräftig seit dem 21.01.1999 und Bebauungsplanänderung und –erweiterung „Gewerbegebiet Brücklesäcker IV – südlicher Bereich bis Schärisweg“, rechtskräftig seit dem 07.02.2002).

Verfahren

- **Aufstellungsbeschluss** am 10.05.2012
- Die vorgezogene **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** fand vom 18.06.2012 bis 29.06.2012 mit einer Informationsveranstaltung am 12.06.2012 statt. Bei dieser Veranstaltung wurden Anmerkungen gemacht zu den Themen Verkehr, städtebauliche Einbindung und Plangebietsabgrenzung
- Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 01.05.2012 am Bebauungsplanverfahren beteiligt; es erfolgten Stellungnahmen zu folgenden Themen:
alternative Energiekonzepte, Solarenergie, Vorgaben aus dem Wassergesetz, Hinweise zu Geologie und Altlastenkataster

Die Anregungen wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.



Luftbild

Städtebauliche Konzeption

Baustruktur/ Nutzungen

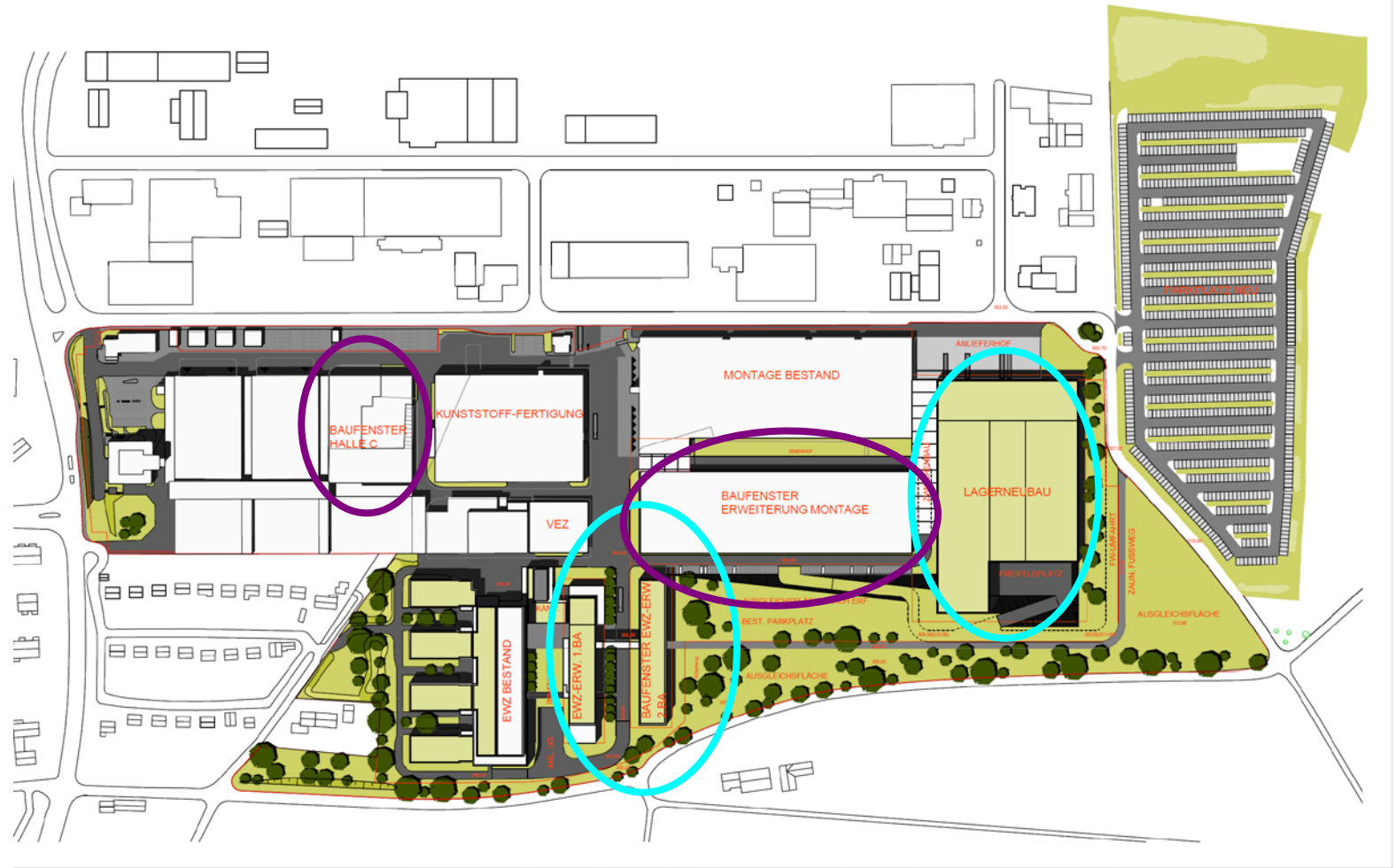
1. Bauabschnitt :

Das bestehende Entwicklungszentrum soll um **ca. 9.000 qm Bruttogeschossfläche** erweitert werden, sowie ein **Lagergebäude mit Anteil Hochregallager und LKW-Logistik** zur Montageversorgung mit **ca. 13.000 qm Bruttogeschossfläche** errichtet werden.

Für die Erweiterung des Entwicklungszentrums ist ein **viergeschossiges Verwaltungsgebäude** vorgesehen, welches sich an die bestehende westliche Bebauung anlehnt und deren Struktur fortführt. Es wurde darauf geachtet, die bestehenden Höhenbegrenzungen nicht zu überschreiten. Größtenteils bleibt das Gebäude deutlich unter den möglichen Höhenbeschränkungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplans.

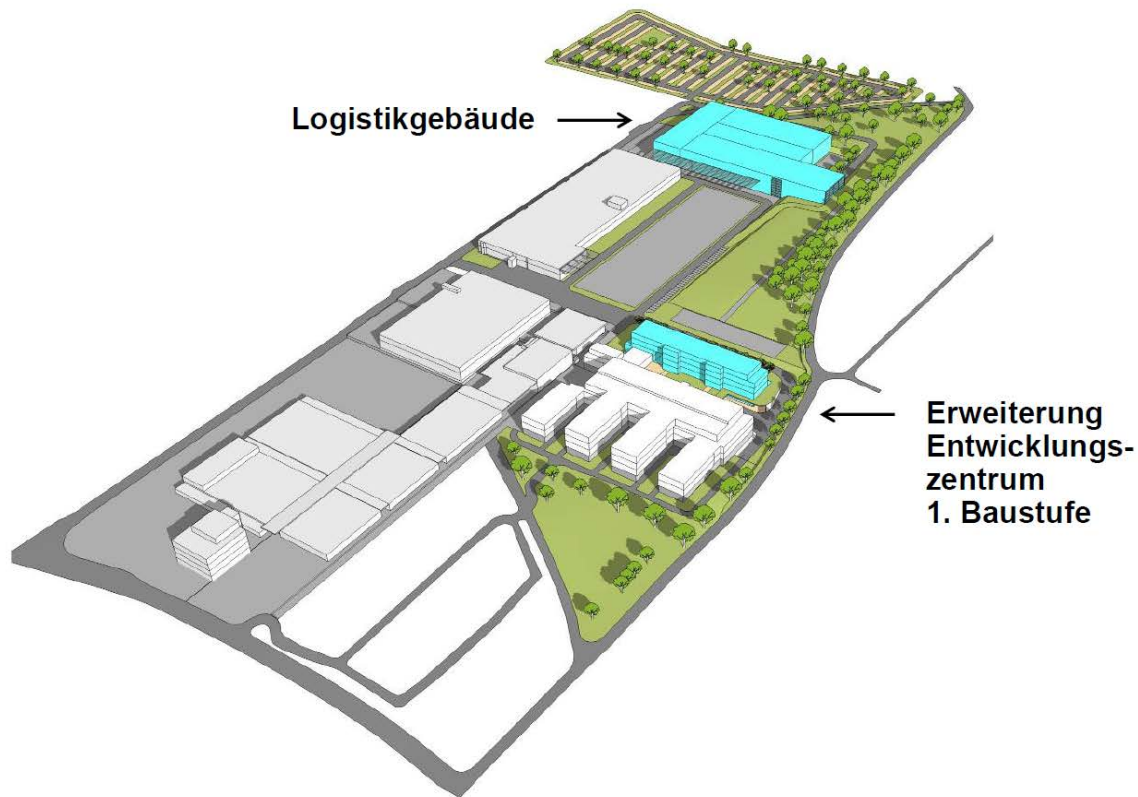
Das **Hochregallager im östlichen Bereich** gräbt sich aus städtebaulichen Gründen teilweise bis zu 11,0 m in das topografisch nach Süden stark ansteigende Gelände ein, sodass seine Gebäudehöhe ca. 12 m bis maximal 14 m ab dem geplanten Gelände beträgt .

Aufgrund seiner exponierten Hanglage am Ortsrand von Neustadt wurde ein **Gestaltungskonzept** betreffs der Fassade und der Außenanlagen entwickelt, welches einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.



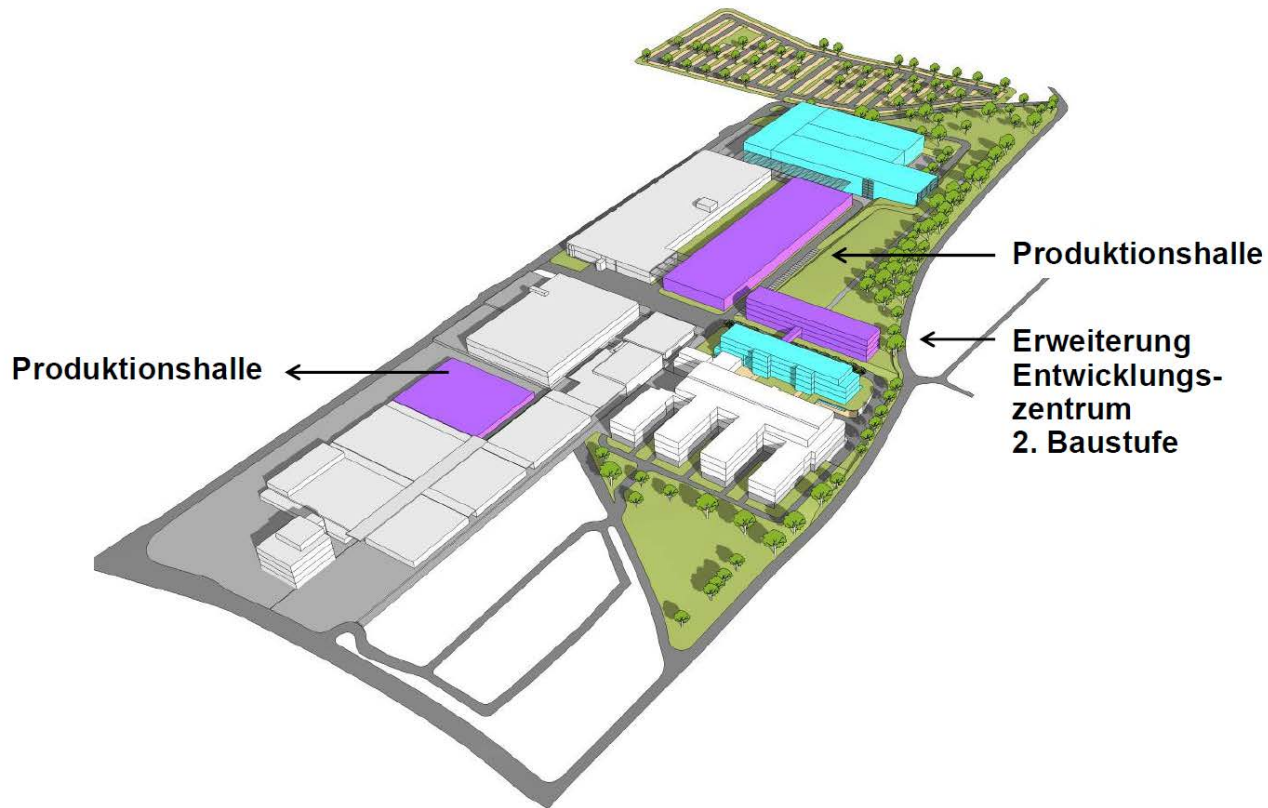
Masterplan Phase 1

STIHL®



Masterplan Phase 2

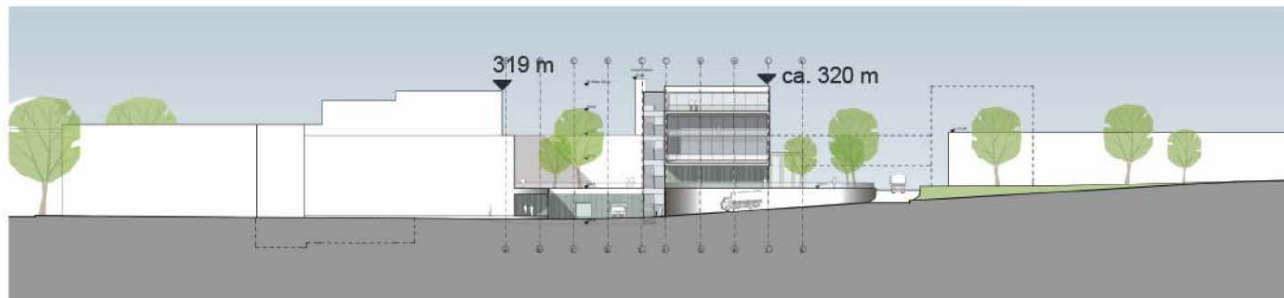
STIHL®



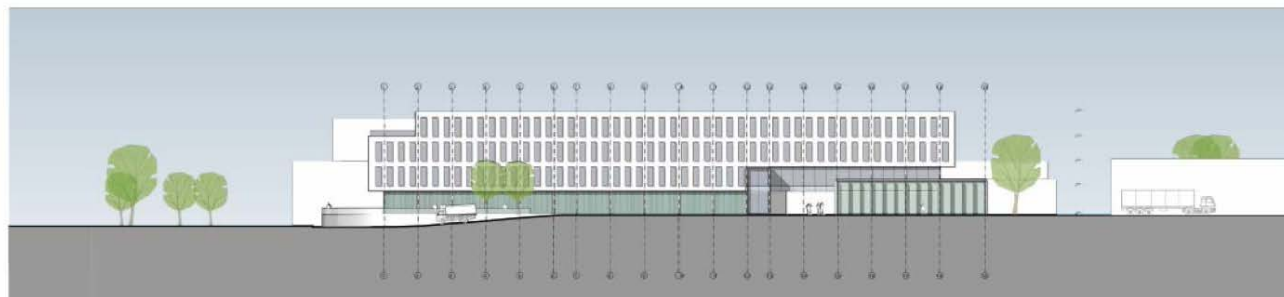
Höhenintegration Entwicklungszentrum

STIHL®

2



Ansicht Süd



Ansicht Ost

Verkehrerschließung und Verkehrslärm-Fernwirkungsprognosen

Die Haupteerschließung der neu geplanten Anlagen erfolgt nach wie vor über den unmittelbaren Anschluss an die „**Andreas-Stihl- Straße**“, wobei die Detailplanung kleinere verkehrstechnische Umbauten im Straßenbereich und an der Wendehammeranlage vorsieht (LKW-Wartestreifen, Fußgängerüberweg, Anpassung des Wendehammers an neue Stellplatzanlage und LKW-Dockanlage).

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets mündet in die Kreisstraße **K1909 (Neustadter Hauptstraße)**, welche eine Verteilerfunktion in das weitere übergeordnete Verkehrsnetz übernimmt.

Zur Andienung des LKW-Hofes des Hochregallagers ist von der Andreas-Stihl-Straße eine zweite Werkszufahrt mit Schrankenanlage an der Nord-Ost-Ecke des Betriebsgeländes her geplant.

Für die Umsetzung der Neubebauung wird auf Flächen der vorhandenen Mitarbeiterstellplätze zurückgegriffen. Dieser Wegfall von Parkierungsflächen wird östlich des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan „Brücklesäcker IV – Erweiterung Ost (Parkierungsanlage)“ und den damit verbundenen Planungen kompensiert.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurde die Leistungsfähigkeit der Erschließung aus verkehrstechnischer Sicht gutachterlich nachgewiesen.

Als erstes wurde zum Bebauungsplan von der Planungsgesellschaft Mörgenthaler Ingenieure das Gutachten „Stadt Waiblingen Bebauungsplan Entwicklungszentrum - Gewerbegebiet Brücklesäcker IV - Verkehrsuntersuchung 2012“ vom 21.06.2012 ausgearbeitet.

Als Zweites wurde aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit die Fernwirkung der vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrslärmbelastung (Stellplatzverlagerung und Erweiterungsplanungen) prognostisch untersucht, basierend auf **aktuellen Verkehrszählungen vom Oktober 2012** an fünf Knotenpunkten und einer Kennzeichenerhebung des Kfz-Verkehrs an 3 Querschnitten des Parkplatzes Stihl und des Schäriswegs in Richtung Erbachhof

Es wurden entsprechende Verkehrsprognosen erstellt mit zwei Szenarien

„ **Erbachhofstraße für gesamtem PKW-Verkehr offen**“ und
„ **Erbachhofstraße für Anliegerverkehr offen**“

vom 06.12.2012 der Planungsgesellschaft Mörgenthaler Ingenieure.

Inhalt:

- **Darstellung des Ist-Zustands**
- **Darstellung der Prognose 2015**
- **Darstellung der Prognose 2020**

Die **maßgeblichen betrieblichen Prognoseansätze der Firma Stihl für die Jahre ab 2015** (Zuwachs von 565 Mitarbeitern) **und ab 2020** (zuzüglicher Zuwachs von 725 Mitarbeitern), welche den Verkehrsberechnungen bereits im ersten Verkehrsgutachten vom 21.06.2012 zu Grunde lagen, **wurden** für die beiden neuen Verkehrsgutachten vom 06.12.2012 **beibehalten**.

Auch an den folgenden weiteren Grundlagen der Gutachtenerstellung wurde inhaltlich nichts verändert:

- Die Lkw-Verkehrsverteilung ist 2/3 über Hohenacker und 1/3 über Waiblingen.
- Der Zuwachs beim Pkw-Verkehr ist von **2012 bis 2015** rd. 1.030 Pkw-Fahrten/Tag (siehe Verkehrskonzept der Stihl AG vom 01.06.2012) und beim Lkw-Verkehr rd. 100 Lkw-Fahrten/Tag.
- Der Zuwachs beim Pkw-Verkehr ist von **2012 bis 2020** rd. 2.150 Pkw-Fahrten/Tag (siehe Verkehrskonzept der Stihl AG vom 01.06.2012) und beim Lkw-Verkehr rd. 200 Lkw-Fahrten/Tag.
- Durch das auf FNP-Ebene als „geplante gewerbliche Baufläche“ vorgesehene Areal „Brücklesäcker-Nord“ entstehen zusätzlich 126 Kfz/Tag, die dem Verkehrsaufkommen auf der Andreas-Stihl-Straße ebenso zugeschlagen wurden.
- Ebenfalls dazu geschlagen wird die Prognose des Verkehrs auf dem Straßennetz von Waiblingen (Neustadter Hauptstraße) mit dem Zuwachsfaktor aus der VU Waiblingen bis 2015 um 6,5% und bis 2020 um 13%.

Ergebnis

Die derzeitige Verkehrsbelastung beträgt derzeit (Zählung 09.10.2012) im Bereich der Neustadter Hauptstraße zwischen ca. 11.400 KfZ/d und ca. 13.650 KfZ/d.

Durch die aktuellen Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass **aus verkehrsplanerischer Sicht** dem geplanten Erweiterungsvorhaben der Firma Stihl **nichts entgegensteht**, dass in beiden Prognosehorizonten 2015 und 2020 der **Knoten Andreas-Stihl-Straße /Neustadter Hauptstraße rechnerisch leistungsfähig** ist mit einem **stabilen Verkehrszustand** mit der Gesamtqualitätsstufe B bzw. C.

Zur weiteren Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotens **empfiehlt der Gutachter die Verlängerung des Rechtsabbiegestreifens** von der Neustadter Straße in die Andreas-Stihl-Straße.

Die durchgeführte Kennzeichenerhebung zeigt, dass sich die Pkw- Verkehrsverteilung der Firmenmitarbeiter im Schnitt über den Tag verteilt wie folgt darstellt:

- » 46% fahren über die Andreas-Stihl-Straße,
 - » 24% fahren über den Schärisweg und
 - » 30% fahren über den Erbachhof, wobei der Anteil des Firmenverkehrs durch den Erbachhof mittags 36 %, nachmittags 17% und nachts 50% beträgt.
- Es zeigt sich auch, dass neben dem Stihl-Verkehr noch anderer Kfz-Verkehr zwischen der B14 und dem Gewerbegebiet sowie Neustadt und anderen regionalen Zielen (Durchgangsverkehr) maßgeblich ist.

Immissionschutzrechtliche Belange

1. Schallgutachten über den Gewerbelärm

Es wurde vom TÜV Süd die „Schallimmissionsprognose im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Erweiterung des Werkes D2 der Andreas Stihl AG & Co KG in Waiblingen“ vom 04.06.2012 mit Ergänzung über den Freifeldplatz vom 30.08.2012 erarbeitet. Die Berechnungen erfolgten für die geplanten Erweiterungen des Entwicklungszentrums, der Montagehalle und dem Hochregallager.

Es wird nachgewiesen, dass die **Orientierungswerte tags in den umliegenden Gebieten eingehalten** werden. An den bekannten schützenswerten Räumen werden die Orientierungswerte unterschritten. **Nachts werden die Orientierungswerte** in allen Gebieten **teilweise deutlich unterschritten**.

2. Fernwirkungsprognose des Verkehrslärms

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde die **Fernwirkung der vorhabenbedingten Verkehrslärmbelastung** prognostisch untersucht für folgende Bereiche:

- Erbachhof
- Andreas-Stihl-Straße
- Neustadter Hauptstraße
- Schärisweg
- Klinglestalstraße

Insgesamt wurden 105 Immissionsorte stockwerksweise, tags und nachts, untersucht.

Untersuchungsszenarien

- Ist-Zustand,
- Nullprognose (allgemeine Verkehrssteigerung)
- Prognose 2020 (Allgemeine Verkehrssteigerung + vorhabenbedingter Anteil)

für die beiden Szenarien

„Erbachhof offen für allgemeinen Pkw-Verkehr“ und

„Erbachhof offen für Anliegerverkehr“

Abwägungsgrundlagen

Grenzwerte der 16. BImSchV

1. für ausgewiesene und faktische Gebiete,
2. für **Dorf-, Misch- und Kerngebiet (nach der Rechtsprechung anerkannter Gradmesser für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)**,
3. **Schwellenwert der Gesundheitsgefahr** (Rechtsprechung anerkannte Grenze des Gesundheitsschutzes bei 60 db(A) nachts und 70 dB(A) tags)

Ergebnisse und Abwägung

Erbachhof

- Erbachhof offen:

Istzustand, Nullprognose 2020, Prognose 2020:

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Dorfgebiet werden im Tag und Nachtzeitraum unterschritten. Die als gesundheitsgefährdend angesehenen Werte werden deutlich unterschritten.

Die **vorhabenbedingte** Verkehrslärmzunahme beträgt max. **0,7 dB(A)**

→ **vorhabenbedingt keine Maßnahmen erforderlich; unterhalb Wahrnehmbarkeitsschwelle**

- Erbachhof geschlossen:

Nullprognose 2020, Prognose 2020:

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Dorfgebiet werden im Tag und Nachtzeitraum unterschritten. Die als gesundheitsgefährdend angesehenen Werte werden deutlich unterschritten.

Es tritt eine „akustische Erleichterung“ ein, jedoch verschlechtern sich beim Szenario „Erbachhof geschlossen“ die Werte in der Neustadter Hauptstraße, sodass an mehreren Immissionsorten die Schwelle der Gesundheitsgefahr erreicht werden würde → in der Gesamtabwägung deshalb Szenario „Erbachhof offen“ vorzugswürdig

Neustadter Hauptstraße:

- **Istzustand und Nullprognose 2020 für beide Erbachhofszenarien**
Die Grenzwerte der 16.BImSchV für ein Mischgebiet werden überschritten.
Die als gesundheitsgefährdend angesehenen Werte werden eingehalten bzw. unterschritten.
- **Prognose 2020 für Szenario Erbachhof offen:**

Die Grenzwerte der 16.BImSchV für ein Mischgebiet überschritten.
Die als gesundheitsgefährdend angesehenen Werte werden - mit Ausnahme Heimgartenweg 6,
1. OG - eingehalten bzw. unterschritten.
Hier wird **vorhabenbedingt** die Schwelle der Gesundheitsgefahr erreicht.
→ **Maßnahmen erforderlich;**
Prüfung aktive/passiv/straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen ?
→ nur passive Maßnahmen möglich; → **Städtebaulicher Vertrag**

Erbachhof offen: Die **vorhabenbedingte Lärmzunahme** liegt bei **max. 0,4 dB(A)**
→ ansonsten vorhabenbedingt **keine Maßnahmen erforderlich; unterhalb**
Wahrnehmbarkeitsschwelle
Beim Szenario „Erbachhof geschlossen“ verschlechtern sich die Werte in der Neustadter
Hauptstraße, sodass an mehreren Immissionsorten die Schwelle der Gesundheitsgefahr
erreicht wird → in der Gesamtabwägung deshalb Szenario „Erbachhof offen“
vorzugswürdig

Andreas-Stihl-Straße

Istzustand, Nullprognose 2020, Prognose 2020 für beide Erbachhofszenarien:
Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet werden unterschritten.
Die als gesundheitsgefährdend angesehenen Werte werden eingehalten bzw.
unterschritten.

Erbachhof offen: Die **vorhabenbedingte Lärmzunahme** liegt bei **max. 1,7 dB(A)**
→ **vorhabenbedingt keine Maßnahmen erforderlich;**

Schärisweg

Istzustand, Nullprognose 2020, Prognose 2020 für beide Erbachhofszenarien:
Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden außer im Kreuzungsbereich
mit der Neustadter Hauptstraße eingehalten bzw. unterschritten.
Die als gesundheitsgefährdend angesehenen Werte werden eingehalten bzw.
unterschritten.

Erbachhof offen: Die **vorhabenbedingte Lärmzunahme** liegt bei **max. 0,93 dB(A)**
→ **vorhabenbedingt keine Maßnahmen erforderlich; unterhalb**
Wahrnehmbarkeitsschwelle

Klinglestalstraße

Istzustand, Nullprognose 2020, Prognose 2020 für beide Erbachhofszenarien:

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden nachts an den Häusern entlang der Straße teilweise überschritten.

Die als gesundheitsgefährdend angesehenen Werte werden eingehalten bzw. unterschritten.

Erbachhof offen: Die **vorhabenbedingte Lärmzunahme** liegt bei **max. 0,38 dB(A)**
→ **vorhabenbedingt keine Maßnahmen erforderlich; unterhalb Wahrnehmbarkeitsschwelle**

Abgrenzung Untersuchungsrahmen

Da sich im Streckenabschnitt der Neustadter Hauptstraße im **Bereich Neustadt-Nord im o.g. Bereich eine Überschreitung des Schwellenwertes der Gesundheitsgefahr** ergeben hat, wurde **geprüft**, ob eine **Ausweitung des Untersuchungsgebietes** auf den Stadtteil Hohenacker und den Ortskern Neustadt Süd notwendig ist.

Die Prüfung basierend auf Verkehrs-DTV-Werten ergab einen **nach Süden und Norden um ca. 1 dB(A) geringeren Pegel als für den Streckenabschnitt Neustadter Hauptstraße im Bereich Neustadt-Nord. Für die auf 30 km/h beschränkten Teilstücke der K 1909 in Hohenacker und Neustadt ergibt sich ein um ca. 3 dB(A) geringerer Pegel.**

Aufgrund der **vergleichbaren Geometrie in Hohenacker und Neustadt** (Abstand der Gebäude zur Fahrbahn) und der Tatsache, dass die **rechnerische Überschreitung des als gesundheitsgefährdend angesehenen Wertes** bei offenem Erbachhof **0,08 dB(A)** und bei geschlossenem Erbachhof **0,18 dB(A)** beträgt, wird gutachterlich davon ausgegangen, dass der Wert sowohl in Hohenacker als auch in Neustadt-Süd nicht erstmals überschritten wird. Somit ist **aus gutachterlicher Sicht keine Ausweitung des dargestellten Untersuchungsgebietes erforderlich.**

Umweltbelange, Natur und Landschaft

Der Umfang der Umweltprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und festgelegt. Ein Scoping-Termin mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis hat bereits stattgefunden.

Es entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, jedoch wird in bestehende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände eingegriffen, welche ihrerseits wieder kompensiert werden müssen. Der Bebauungsplan setzt Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fest. Es wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Es wurde ein Umweltbericht einschl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet.

Im Grünordnungsplan wurden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des baulichen Eingriffs festgelegt.

Es wurde eine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zur Bilanzierung aus dem Ökokonto der Stadt Waiblingen herangezogen: Teilhabe an der Maßnahme Fischaufstieg an der Vogelmühle am Hegnacher Wehr.

Energiekonzept

Baustufe 1:

Neubau Entwicklungszentrum:

Der Bebauungsplan schreibt die Installation von Solaranlagen auf 50 % aller Dachflächen

(Hauptdächer) aller neu geplanten Gebäude vor. Diese Anlage wird hier als Photovoltaikanlage realisiert. Der dort erzeugte Strom wird zu 100 % zur Eigennutzung ins Werksnetz eingespeist.

Neubau Produktionslager:

Der Bebauungsplan schreibt die Installation von Solaranlagen auf 50 % aller Dachflächen

(Hauptdächer) aller neu geplanten Gebäude vor. Diese Anlage wird als Photovoltaikanlage realisiert. Der dort erzeugte Strom wird zu 100 % zur Eigennutzung ins Werksnetz eingespeist.

Beide Gebäude werden nach den derzeit gültigen EnEV Standards (derzeit EnEV 2009) errichtet. Der detaillierte Nachweis ist derzeit in Arbeit.

Zur Erfüllung des EEWärmeG (Stand 12/2011) werden 5 mögliche Varianten untersucht:

Zusätzliche Heizzentrale mit Holzpellet-Feuerung

Zusätzliche Heizzentrale mit Hackschnitzel-Feuerung

Heizzentrale mit gasbefeuelten BHKW's

Nahwärmeversorgung durch die Stadtwerke Waiblingen (Biogas oder Erdgas BHKW+Holzkessel)

Abwärmennutzung nach Anlage V. EEWärmeG (Stand 12/2012) durch Anrechnung bestehende Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung aus DL Erzeugung

Die Variantenuntersuchung wird bis Herbst 2013 abgeschlossen.

Baustufe 2

Endausbau Werksgelände:

Alle weiteren Neubauten und Erweiterungen werden ebenfalls an das zentrale Wärme-, Kälte- und Stromnetz angeschlossen werden. Je nach Stand der jeweils gültigen gesetzlichen Regelung der EnEV und EEWärmeG kann der Anteil der regenerativen Energieträger sukzessiv erhöht werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen über die solare Nutzung betreffen auch die zweite Baustufe.

Gestaltungskonzept

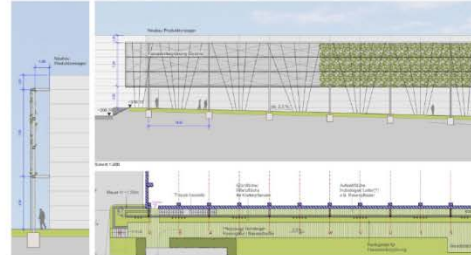
Freianlagen - Bereich Ost
Erläuterungen zum Entwurf

Der Neubau des Produktionslagers stellt den künftigen Rand des Gewerbegebietes zur angrenzenden freien Landschaft dar. Aus diesem Grund wird auf eine möglichst harmonische Einbindung des Baukörpers in die Umgebung großer Wert gelegt.

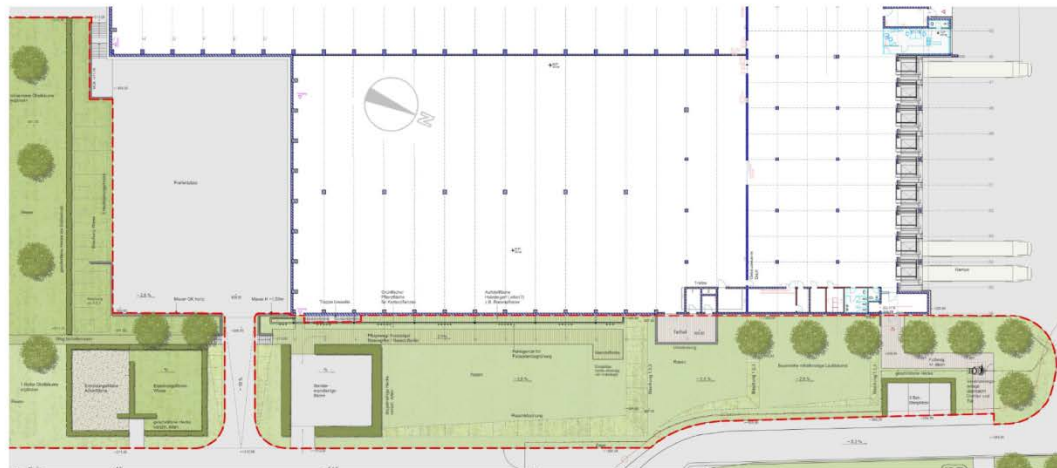
Entlang der ca. 12 - 15 m hohen Ostfassade sind zwei verschiedene Grünelemente geplant. Zum Einen eine Baumreihe aus mittelkrönigen Laubbäumen (z.B. Feldahorn), die in geringem Abstand (ca. 3,50 bis 4,00 m) vor der Fassade im nördlichen Bereich aufgereiht sind und auf Höhe des Gebäuderücksprungs im Bereich des Freifeldplatzes fortgeführt werden.

Zum Anderen ist im südlichen Bereich eine aufwendige Fassadenbegrünung vorgesehen, die als Stahlkonstruktion in einem Abstand von ca. 1,20 m als selbstständiges Element vor der Fassade angebracht wird. Die Konstruktion besteht aus einem Stahlrahmen, der auf Stützen steht und etwa die oberen zwei Drittel der Fassade bedeckt. An Stahlseilen und einem über den Rahmen gespanntem Stahlgitternetz ranken Kletterpflanzen (Glyzinien) empor und bedecken den Rahmen im ausgewachsenen Zustand vollständig, so dass der Eindruck einer grünen, bewachsenen Fläche entsteht.

Der Baukörper ist zum Ostrand hin von Grünflächen umgeben. Im Osten grenzen terrasierte Rasenflächen an, in denen mit geschnittenen Hecken eingefasste Erprobungsflächen für Gartengeräte angeordnet sind. Auch entlang der Südseite verläuft eine geschnittene Hecke als Sichtschutz für den tiefer liegenden Freifeldplatz. Den Übergangsbereich zum südlich verlaufenden Schärsweg bilden (zum Teil bereits vorhandene) Obstbaumstrukturen in 2-schürigen Wiesenflächen.



Grundriss Schnitt Ansicht Fassadenbegrünung



Grundriss Freianlagen Ostseite

STIHL

Produktionslager D2
Waiblingen

Konzept
Fassadenbegrünung
Ostansicht

Grundriss und Ansicht
Grünstreifen Ostfassade



Fromm Landschaftsarchitekt
Januar 2013

Visualisierung Standpunkt 1 (Andreas-Stihl-Straße)



Visualisierung Standpunkt 2 (süd-östlich von Halle)



STIHL

Produktionslager D2
Waiblingen

Konzept
Fassadenbegrünung
Ostansicht

Visualisierungen



BFK Architekten, Stuttgart
Januar 2013

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet GE

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ Grundflächenzahl 0,8

Höhe baulicher Anlagen: GBHmax. Maximale Gebäudehöhe 318 – 322 m ü.NN

Bauweise: a Abweichende Bauweise i.S. d. offenen ohne

Längenbeschränkung

Pflanzbindungen, Pflanzgebote Pfb, PFGs

Gestaltungskonzept Fassade und Außenbereich Hochregallager

Ausgleichsmaßnahmen, welche als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind
im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB (außerhalb des
Plangebietes)

Die im B-Plan festgesetzten externen Ausgleichsflächen (A*) dienen als Flächen
für Ausgleichsmaßnahmen.

(siehe Kompensationsmaßnahme des Grünordnungsplanes):

Zuordnung von Teilbereichen des Gewässers der Rems am Wehr der
Hohenacker Mühle, Gemarkung Hegnach: Einbau eines Fischaufstiegs

