

# Beschlussvorlage



Sachbearbeitung      Stadtbauamt  
Datum                      02.11.2022

Beschluss                      Gemeinderat                                              öffentlich      31.01.2023

**Vorlage Nr.: 2022/098**

Betreff:                      **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB "Wasserwerk",  
Planbereich 04/08  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Ämter und Träger  
öffentlicher Belange**

Anlagen:                      Anlage 1 - Abgrenzung vorläufig  
                                    Anlage 2 - Abgrenzung mit Luftbild  
                                    Anlage 3 - Machbarkeitsstudie Wasserwerk

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt für den Planbereich 04/08 „Wasserwerk“

1. die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO,
2. die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 3 und 4 BauGB.

Wojnar, Carmen

Steffen Weigel  
Bürgermeister

## **Finanzielle Auswirkungen**

**Finanzielle Auswirkungen:**

☒ ja

☐ nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

☐ ja

☐ nein

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

☐ positiv

☒ neutral

☐ negativ

Die Mittel für die Änderung des Bebauungsplans sind im Haushalt 2023 berücksichtigt.

Anforderungen zur Vermeidung negativer klimatischer Einflüsse werden in der Planung berücksichtigt und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Wendlingen am Neckar plant im Bereich des Schäferhauser Sees und der Neckarstraße ein neues Wasserwerk zu realisieren. Der Standort für das Wasserwerk wurde am 9. März 2021 vom Gemeinderat beschlossen.

Das Ziel ist die langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung für die Bevölkerung im Stadtgebiet Wendlingen mit Eigenwasser.

Der Einbau einer modernen UF-Anlage (Ultra Filtration) dient dem Schutz des Wendlinger Eigenwassers vor Umweltbelastungen. Neben der Erweiterung des Lagers soll zur Wasserenthärtung der notwendige Raum für eine zentrale Enthärtungsanlage geschaffen werden.

Am bisherigen Standort des Wasserwerks bestehen keine Möglichkeiten für Erweiterungen um auf die personellen und technischen Weiterentwicklungen, zu einem modernen, sicheren Wasserwerk, reagieren zu können. Die unzureichende Sicherheit am alten Standort gegen virtuelle Angriffe (Cybersicherheit), kann am neuen Standort mit der vorgesehenen Technikausstattung beseitigt werden und der notwendige Schutz der kritischen Infrastruktur hergestellt werden.

Die von der DB im Zuge der Baumaßnahme Neubaustrecke Wendlingen-Ulm im Hochbehälter Eggert eingebaute UF-Anlage kann dort dauerhaft wegen der beengten Platzverhältnisse und aus Gründen der Arbeitssicherheit nicht dauerhaft verbleiben, sondern soll im neuen Wasserwerk neu erstellt werden mit der Möglichkeit eine Enthärtungsanlage hinzuzufügen.

Der Fuhrpark des Wasserwerks soll ebenfalls auf dem Grundstück untergebracht werden.

Das Wasserwerk soll auch den zukünftigen Ansprüchen an einen modernen Arbeitsplatz für die Mitarbeiter entsprechen und Ausbildungsplätze schaffen.

Die Beschlüsse zur Aufstellung und Beteiligung der Öffentlichkeit, Ämter und Träger öffentlicher Belange dient der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der frühzeitigen Ermittlung der fachbehördlichen Anforderungen an das Plangebiet und den Bebauungsplan.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Die Abgrenzung des Plangebiets (Anlage 1) ist bisher überschlägig erfolgt und wird noch anhand der Anlagenplanung arrondiert. Dabei soll der vorhandene Grünbestand weitestgehend erhalten bleiben.

### **2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage der Stadt Wendlingen. Die Erschließung ist durch die Neckarstraße gegeben.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Neuordnung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB i.V.m. § 13

BauGB sind nach derzeitigem Planungsstand gegeben. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Im gesamten Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Versorgungsgebiet Wasserwerk ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden sich an den Anforderungen der Gebäude und Gebäudeteile orientieren. Der Flächenbedarf für Gebäude und funktionale Freiflächen entsprechend der Machbarkeitsstudie (Anlage 3) beläuft sich auf ca. 1900 m<sup>2</sup>. Die Gebäudehöhe soll bei ca. 7 m liegen und mit begrüntem Flachdach geplant werden. Die Festsetzungen sollen entsprechend dem jeweiligen Planungsstand in den Bebauungsplan einfließen. Die Anlagenplanung wird zu gegebener Zeit dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **3. Bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums von Wendlingen am Neckar in unmittelbarer Nähe zum Schäferhauser See. Es wird im Osten durch die Bahntrasse von der Wohnbebauung getrennt. Im Süden befindet sich eine Grünfläche mit Spiel- und Sportplätzen und im Westen wird das Gebiet durch die Grünflächen rund um dem Schäferhauser See begrenzt. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Neckarstraße an. Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und wird als Grünfläche genutzt. Das Vorhaben überschneidet im westlichen Bereich den vorhandenen Bolzplatz (Anlage 2) Dieser wird mit Vorliegen der Entwurfsplanung des Wasserwerks entsprechend verkleinert oder in der Nutzung neu überplant. Gespräche hierzu mit dem Jugendrat und den Jugendreferenten sind vorgesehen.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar 3. Änderung der 3. Fortschreibung vom 24.06.2009 (Amtliche Bekanntmachung am 29.01.2010) ist das Planungsgebiet als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Naherholungsgebiet Schäferhauser See mit Festplatz“, Planbereich 04/03 (in Kraft getreten am 06.11.1992). Im Geltungsbereich ist momentan eine Grünfläche (Zweckbestimmung Grünanlage/Bolzplatz) festgesetzt sowie ein Leitungsrecht für eine bestehende Entwässerungsleitung. Mit Eintritt der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans werden die alten Festsetzungen außer Kraft gesetzt.