



**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB  
„Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ mit der Satzung für die Örtlichen  
Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, Planbereich 04/06**

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB, vom 22.09.2020**

**Inhaltsübersicht:**

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
5. Städtebauliches Konzept
6. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
7. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur
8. Gutachten / Untersuchungen
9. Umweltbelange
10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
12. Flächenbilanz
13. Bodenordnung/Folgeverfahren
14. Auswirkungen des Bebauungsplans

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Für die Stadt Wendlingen am Neckar gilt, dass die hohe Standortgunst durch die Nähe zur Autobahn sowie die günstige Lage zu Stuttgart zu einer großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen führt. In der Stadt Wendlingen am Neckar sind daher nur noch wenige gewerbliche Grundstücke in den bestehenden, bereits entwickelten Gewerbegebieten unbebaut.

Neben diesem grundsätzlichen Bedarf hat die im Gewerbegebiet „Schäferhausen“ ansässige Firma Kappel & Dierolf GmbH & Co. KG einen konkreten Erweiterungs- bzw. Bebauungswunsch geäußert, um ihren Firmensitz in Wendlingen am Neckar auszubauen.

Die städtebauliche Planung sieht eine Erweiterung des Bestandsgebäudes sowie der bestehenden Parkplatzfläche in östliche Richtung vor. Die geplante Erweiterung entspricht, u.a. durch die Überplanung einer Fläche mit Pflanzgebot sowie die Überschreitung der Baugrenze, nicht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, in Kraft getreten am 29.04.2011, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“, in Kraft getreten am 03.08.2012. Dieser Umstand macht die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Um die Gesamtkonzeption des Plangebietes „Gewerbegebiet alter Festplatz“ weiterhin zu wahren sowie um das Plangebiet an aktuelle Entwicklungen anzupassen und zukunftsfähig zu gestalten soll der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“, in Kraft getreten am 29.04.2011, in die 2. Änderung mit aufgenommen werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hat der Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar am 21.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,95 ha.

## 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

### **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

#### 1. Voraussetzungen nach § 13a (1) Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung und Nutzung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden, um in Folge zu einer effektiven Flächennutzung beizutragen und die Inanspruchnahme einer unbebauten Fläche zu verhindern. Er dient der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und u.a. des Erhalts einer ansässigen Firma am bestehenden Standort und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

#### 2. Voraussetzungen nach § 13a (1) Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 19.550 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,7 ca. 13.700 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 (2) BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

### 3. Voraussetzung nach § 13a (1) Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

### 4. Voraussetzung nach § 13a (1) Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

### 5. Voraussetzung nach § 13a (1) Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Südöstlich des Plangebiets, in ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Störfallbetrieb. Für den Betrieb besteht ein Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018. Darin enthalten ist der technisch angemessene Sicherheitsabstand, der der weiteren Bauleitplanung der Stadt Wendlingen am Neckar gemäß des Regierungspräsidiums Stuttgart zu Grunde gelegt werden soll. Das Plangebiet „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ liegt außerhalb des technisch angemessenen Sicherheitsabstands, der im Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018, dargelegt ist. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets findet somit nicht statt (vgl. Ziff. 4.3).

### 6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) und (3) BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1).
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a (2) Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a (3) BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 9).

Die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) wird in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wird somit nicht durchgeführt.

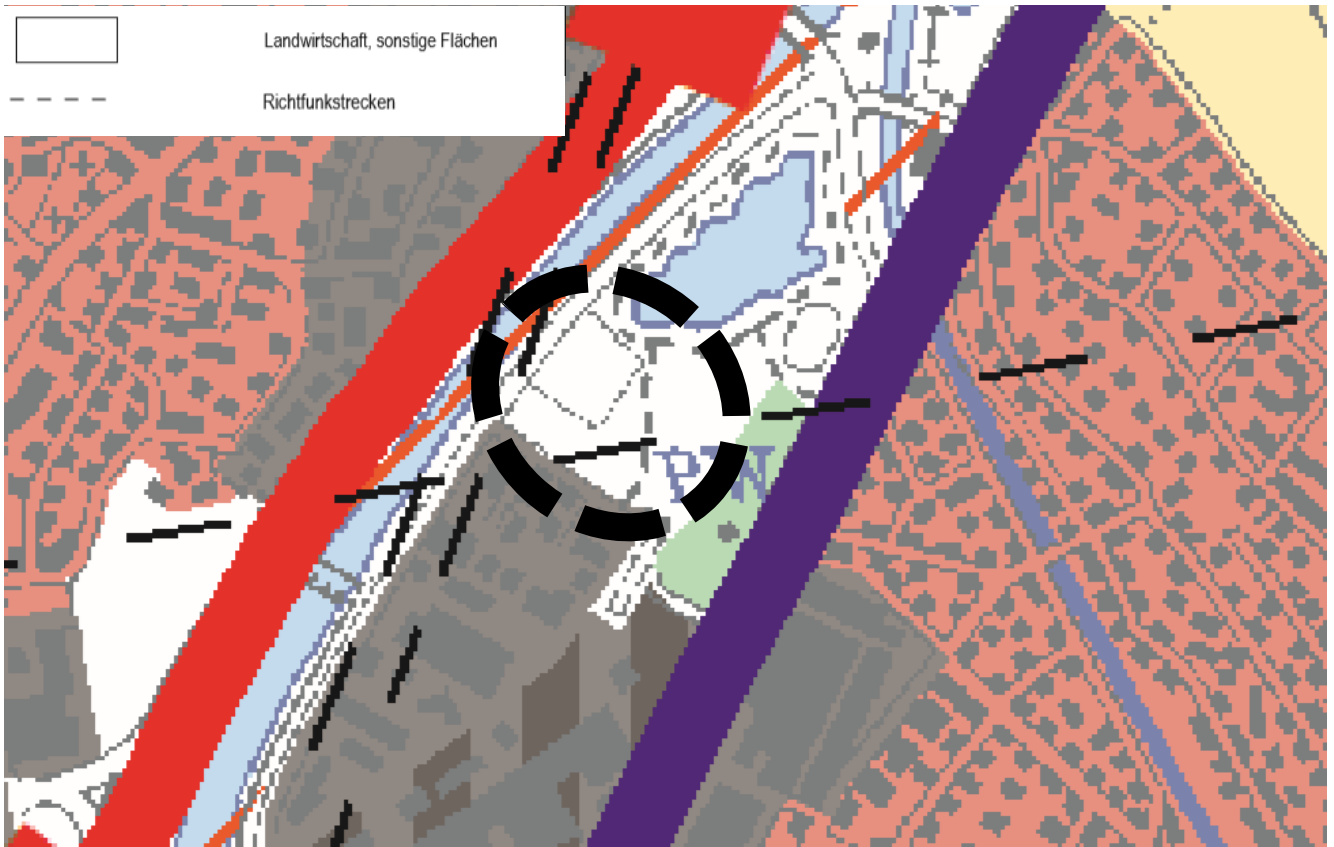
### **3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **3.1 Regionalplan**

Die Stadt Wendlingen am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar - Plochingen – Nürtingen (– Metzingen) und der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck. Wendlingen am Neckar (Kernstadt) ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009 als Kleinzentrum ausgewiesen, gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse und verfügt über einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

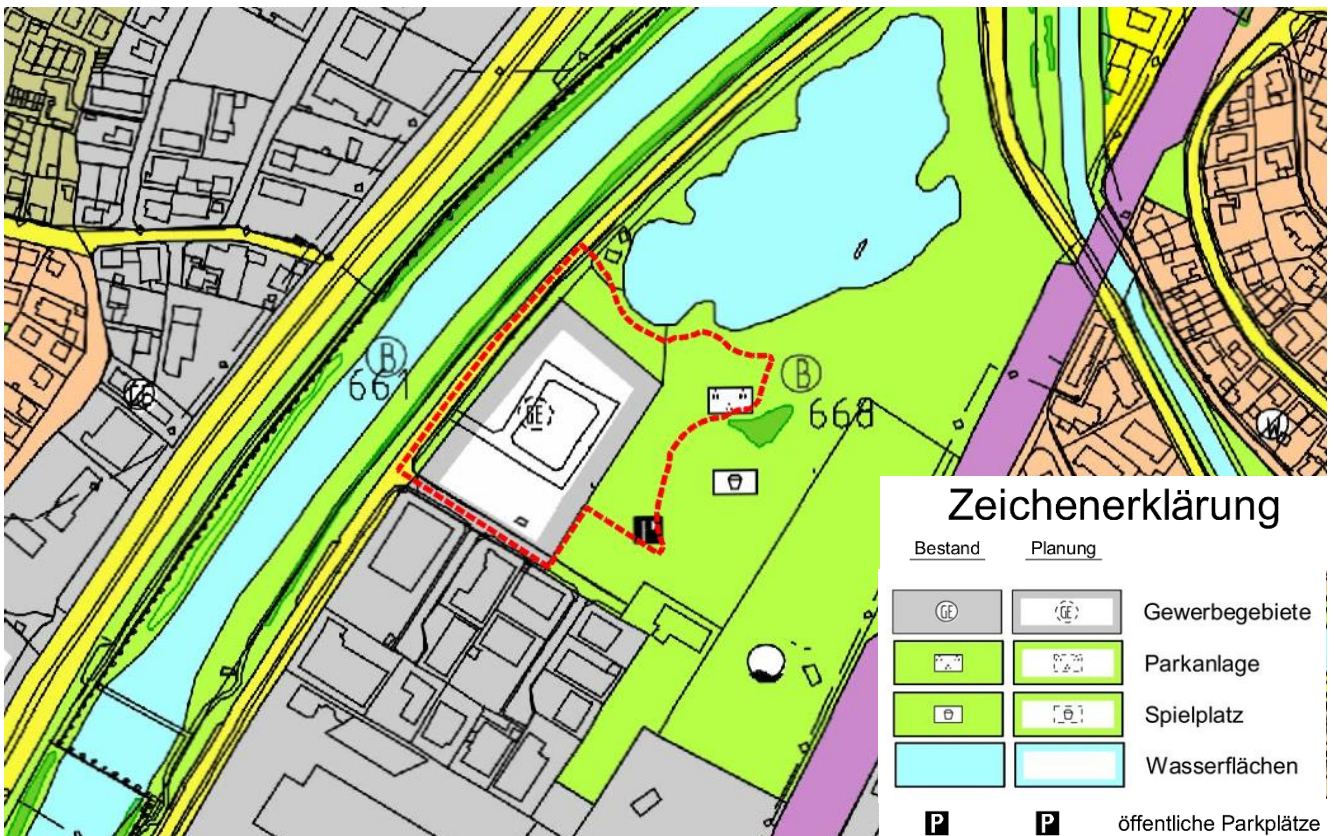
Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „Landwirtschaft, sonstige Fläche“ dargestellt. Das Plangebiet wird durch mehrere Richtfunkstrecken gekreuzt.

Südlich an das Gebiet anschließend befindet sich eine „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Westlich des Plangebietes befindet sich gem. Raumnutzungskarte des Regionalplans „Gewässer“, ein „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie eine „Straße für den großräumigen Verkehr. Weiter im Osten verläuft eine Eisenbahnstrecke, davor befindet sich ein „Gebiet für Fortwirtschaft und Waldfunktionen“.



Auszug Regionalplan, Raumnutzungskarte, Verband Region Stuttgart, vom 22.07.2009 (mit Lage des Plangebietes  
 „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ in schwarz)

### 3.2 Flächennutzungsplan



Auszug „3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverbandes Köngen - Wendlingen  
 am Neckar“ vom 24.06.2009 (mit Lage des Plangebietes „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ in rot)

Für die Stadt Wendlingen am Neckar ist seit dem 01.12.2000 der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar wirksam, wobei die dritte Fortschreibung der dritten Änderung mit der Amtlichen Bekanntmachung am 29.01.2010 wirksam wurde.

In der derzeit gültigen dritten Fortschreibung der dritten Änderung des Flächennutzungsplans ist das Planungsgebiet „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ vorwiegend als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets ist eine Grünfläche „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“ und „öffentliche Parkplätze“ ausgewiesen.

Nördlich bzw. westlich außerhalb des Plangebietes befinden sich Wasserflächen, östlich sowie westlich liegen geschützte Biotope. Weiter im Osten befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen „Wasser“. Im Süden schließt ein Gewerbegebiet an.

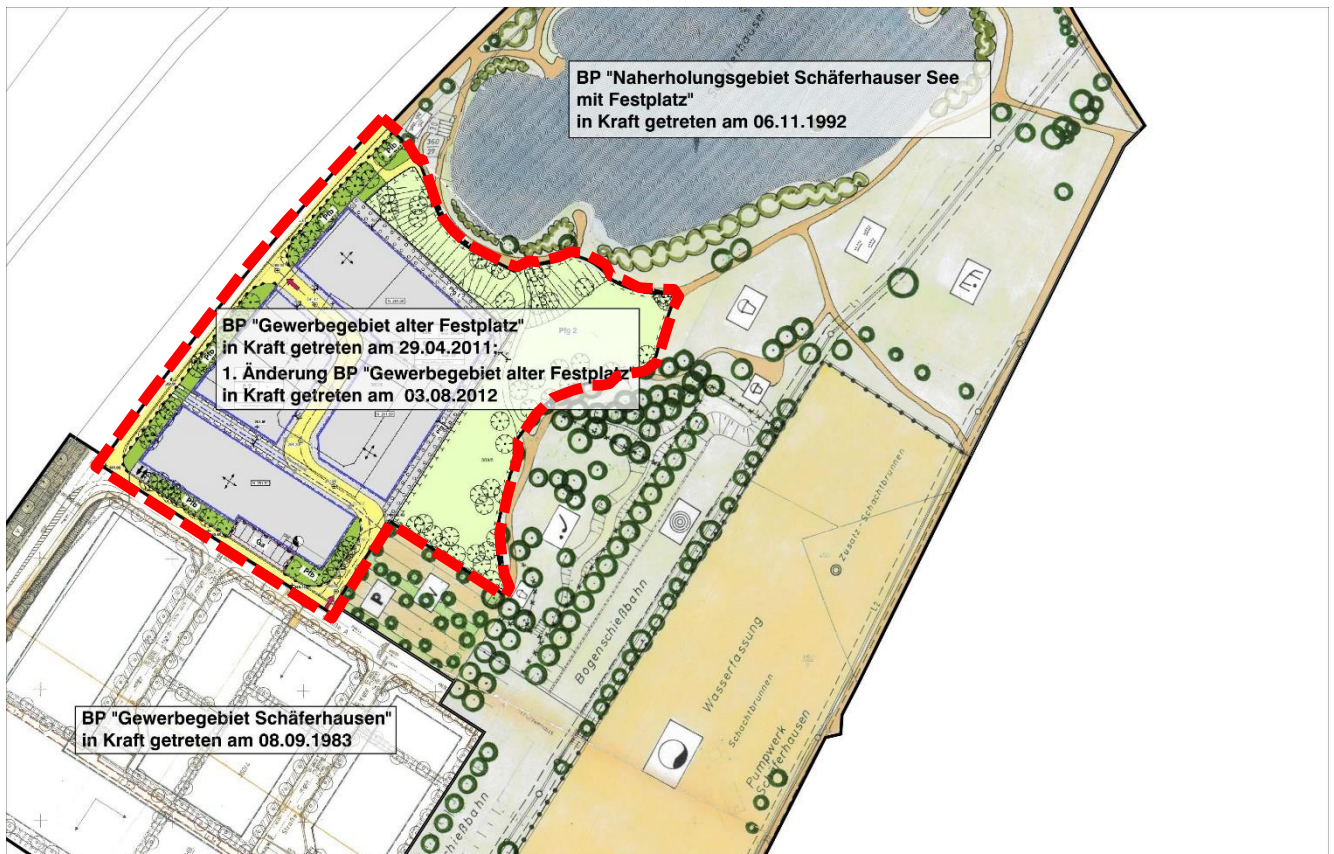
Der Großteil des Plangebietes soll entsprechend der derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ bzw. Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 1. Änderung“ gesichert werden. Es werden somit u.a. folgende Festsetzungen getroffen: Gewerbegebiet (GE), Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche sowie Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ soll in geringfügigem Maße (ca. 175 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Plangebiet und ca. 10 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Plangebiet) bislang als öffentliche Grünfläche bzw. „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, um die Erweiterung der ansässigen Firma zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um eine untergeordnete Fläche, die zum Teil durch Pflanzzwänge als begrünte private Fläche erhalten bleiben soll. Aufgrund dieser geringfügigen / untergeordneten Größenordnung, und da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

### 3.3 Bebauungsplan

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sind rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden. Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Naherholungsgebiet Schäferhauser See mit Festplatz“, Planbereich 04/03, in Kraft getreten am 06.11.1992, der für das Naherholungsgebiet verschiedene Zweckbestimmungen darstellt. Der Bebauungsplan „Naherholungsgebiet Schäferhauser See mit Festplatz“ wurde im Bereich des Plangebietes durch den mittlerweile rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ ersetzt. Ursprünglich war hier für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ und „Grünanlage“ sowie Verkehrsflächen und Pflanzbindungen festgesetzt.





Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, in Kraft getreten am 29.04.2011, Planbereich 04/06 mit angrenzenden Bebauungsplänen (mit Abgrenzung des Plangebietes „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ in rot)

Südlich schließt sich an das Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schäferhausen“, Plangebiet 04/01, an. Dieser trat am 08.09.1983 in Kraft. Er setzt ein Gewerbegebiet fest und regelt die sonstigen städtebaulichen Entwicklungen in diesem Bereich.

Innerhalb des Geltungsbereichs „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, die im überplanten Bereich mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft treten:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, in Kraft getreten am 29.04.2011, Planbereich 04/06,
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, 1. Änderung, in Kraft getreten am 03.08.2012, Planbereich 04/06.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ ist flächenmäßig identisch zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ sowie der zugehörigen 1. Änderung.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, in Kraft getreten am 29.04.2011, setzt für das Plangebiet „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ ein Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft – Ausgleichsfläche fest.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchlich, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe aller Art, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Betriebe die in erheblichen Umfang mit wassergefährdenden Substanzen arbeiten ausgeschlossen. Gemäß der 1. Änderung des

Bebauungsplans sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 1. Änderung“ ändert lediglich die Art der baulichen Nutzung bezüglich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Alle übrigen, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“, in Kraft getreten am 29.04.2011, bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiterhin.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,7, eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m und eine abweichende Bauweise fest. Die Stellung der baulichen Anlagen ist für das Plangebiet parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Die Randeingrünung ist in Form von Flächen mit Pflanzgebot gesichert.

Die in diesem Bereich nun vorgesehene Bebauung ist nicht durch die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“ gedeckt. Dies betrifft unter anderem die überbaubare Grundstücksfläche, die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft – Ausgleichsflächen sowie die Flächen mit Pflanzgebot. Aufgrund der Abweichungen ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

### **3.4 Planung Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz beiderseits des Neckars im Wendlinger Stadtgebiet muss in den kommenden Jahren ertüchtigt werden, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen und im Falle eines so genannten „hundertjährigen“ Hochwassers eine Überflutung der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete verhindern zu können.

Für die gesamtstädtischen Hochwasserschutzmaßnahmen ist beim Landratsamt Esslingen ein Antrag auf wasserrechtliche Planfeststellung eingereicht worden. Mittlerweile ist der Hochwasserschutz der Stadt Wendlingen für den Neckar mit Bescheid vom 21.06.2018 planfestgestellt. Derzeit wird die Ausführungsplanung erstellt.

Die Fertigstellung der Ertüchtigung der Hochwasserschutzanlagen ist für Ende 2021 vorgesehen (siehe auch Kapitel 8.2).

## **4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zur Einheit „Filder“. Als „Filder“ wird das im Fildergraben liegende Lias-Albvorland im Plochinger Neckarknie bezeichnet.

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Schäferhausen“, welches im Westen der Stadt Wendlingen am Neckar liegt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Schäferhauser Straße, die das Plangebiet von Neckar und dem begrünten Neckarufer trennt. Im Norden und Osten schließt sich das Naherholungsgebiet Schäferhauser See an. Der darin gelegene Schäferhauser See liegt nördlich des Plangebiets. Südlich des Gebiets befindet sich die bereits bestehende Erschließungsstraße „An den Kiesgruben“ sowie das Gewerbegebiet „Schäferhausen“. Weiter im Südosten befindet sich die Trinkwasserfassung Schäferhausen. Der Abstand zur festgesetzten gewerblichen Bebauung beträgt ca. 160 m.

Das Plangebiet selbst umfasst das Gewerbegebiet nördlich der Straße „An den Kiesgruben“ mit bereits bestehendem Gebäudebestand inklusive des Betriebsgeländes der Firma Kappel & Dierolf GmbH & Co. KG. Das Plangebiet umfasst zudem einen Teil der Schäferhauser



Straße sowie der Straße „An den Kiesgruben“. Im Norden und Osten befindet sich  
öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes.



Luftbild (mit Abgrenzung des Plangebietes „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ in rot) (Quelle:  
<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>; zugegriffen am 23.08.2019)

#### 4.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

Westlich und östlich des Plangebiets, befinden sich in geringer Entfernung  
Offenlandbiotope. Östlich befindet sich das Offenlandbiotop „Feldgehölze am Minigolfplatz,  
Schächerhauser See“ mit 0,045 ha (Biotop-Nr. 173221160668). Westlich des Plangebietes  
befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Schächerhauser Straße das linienartige  
Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze entlang des Neckars bei Wendlingen“ (Biotop-Nr.  
173221160661). In direkter Umgebung der Offenlandbiotope finden keine Änderungen im  
vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ statt, weswegen  
von keiner Beeinträchtigung ausgegangen wird.

In einigem Anstand befinden sich in der weiteren Umgebung des Plangebietes folgende  
Schutzgebiete: Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH  
Gebiet.





Offenlandbiotope (Quelle: LUBW – Kartendienst; <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>; zugegriffen am 23.08.2019)

#### 4.2 Fließgewässer / Wasserschutzgebiet / Hochwasser

Westlich des Plangebietes, in ca. 30 m Entfernung, befindet sich der Neckar (Gewässer I. Ordnung). Ca. 10 m nördlich des räumlichen Geltungsbereichs ist der Schaeferhauser See gelegen - ein mit ca. 3 m Tiefe künstlich angelegter Baggersee.

Im Plangebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet. Östlich, in der Nähe des Plangebietes befindet sich jedoch die Trinkwassergewinnungsanlage / Trinkwasserfassung Schaeferhausen (siehe auch Textteil – Hinweise, Kapitel 7.9).

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg. Gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) wird der gesamte Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$  / Versagen von Hochwasserschutzanlagen) überflutet. Zudem wird eine geringe Fläche im Osten des Plangebiets gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) bei einem 100-jährlichen Hochwasser ( $HQ_{100}$ ) bzw. einem 50-jährlichen Hochwasser ( $HQ_{50}$ ) überflutet (siehe auch Kapitel 8.2).

#### 4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets, im südöstlichen Bereich, befinden sich zwei Altablagerungsflächen: die Altablagerungsfläche „AA Alter Neckararm“ (Flächen-Nr. 02675-000) und die Altablagerungsfläche „AA Baggerseen Schaeferhausen“ (Flächen-Nr. 02676-000) (vgl. Textteil, Kapitel 7.4).

#### 4.4 Störfallbetrieb

Südöstlich des Plangebiets, in ca. 200 m Entfernung befindet sich ein Störfallbetrieb. Für den Betrieb besteht ein Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018. Darin enthalten ist der technisch angemessene Sicherheitsabstand, der der weiteren Bauleitplanung der Stadt Wendlingen am Neckar gemäß des Regierungspräsidiums Stuttgart zu Grunde gelegt werden soll.



Das Plangebiet „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ liegt außerhalb des technisch angemessenen Sicherheitsabstands, der im Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018, dargelegt ist.

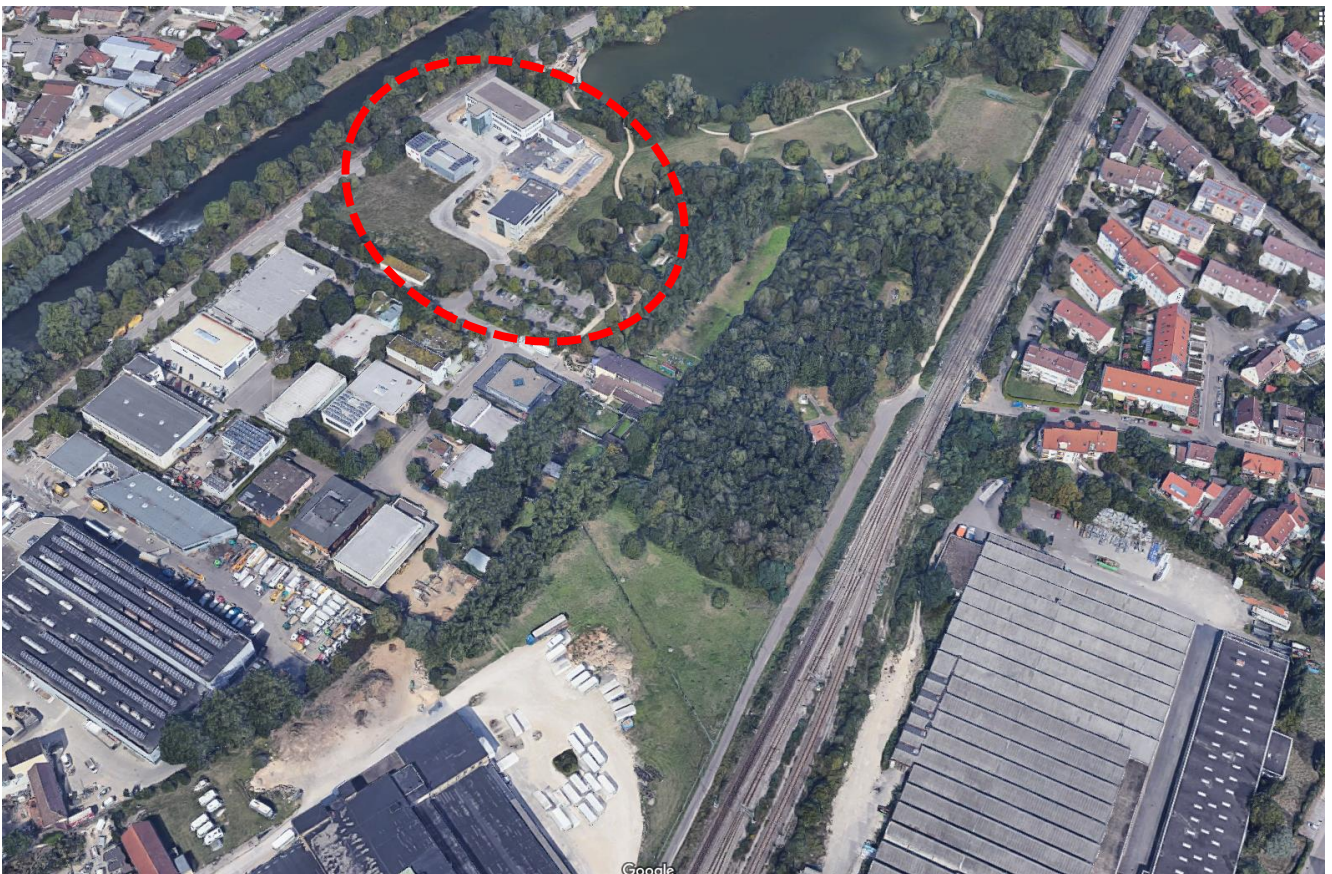
Das Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.01.2018 ist dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf dieses wird verwiesen.

## 5. Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ liegt im Gewerbegebiet „Schäferhausen“, das seit 1985 besteht und sich weiter südlich des Plangebiets erstreckt. Das Plangebiet ist im Norden und Osten von dem bestehenden Naherholungsgebiet Schäferhauser See geprägt. Im Westen verläuft die Schäferhauser Straße sowie der daran angrenzende Neckar.

Das Gewerbegebiet „Schäferhausen“ ist nahezu vollständig besiedelt. Im Plangebiet sind mehrere – bis zu 3 Geschosse hohe – Gewerbebauten vorhanden. Es handelt sich um eher kleinteilige gewerbliche Nutzungen.



3-D-Luftbild (vollständige Bebauung noch nicht enthalten – siehe vorherige Abbildungen) (mit Abgrenzung des Plangebietes „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ in rot) (Quelle: google maps, 2019 GeoBasis-DE/BKG; zugegriffen am 23.08.2019)

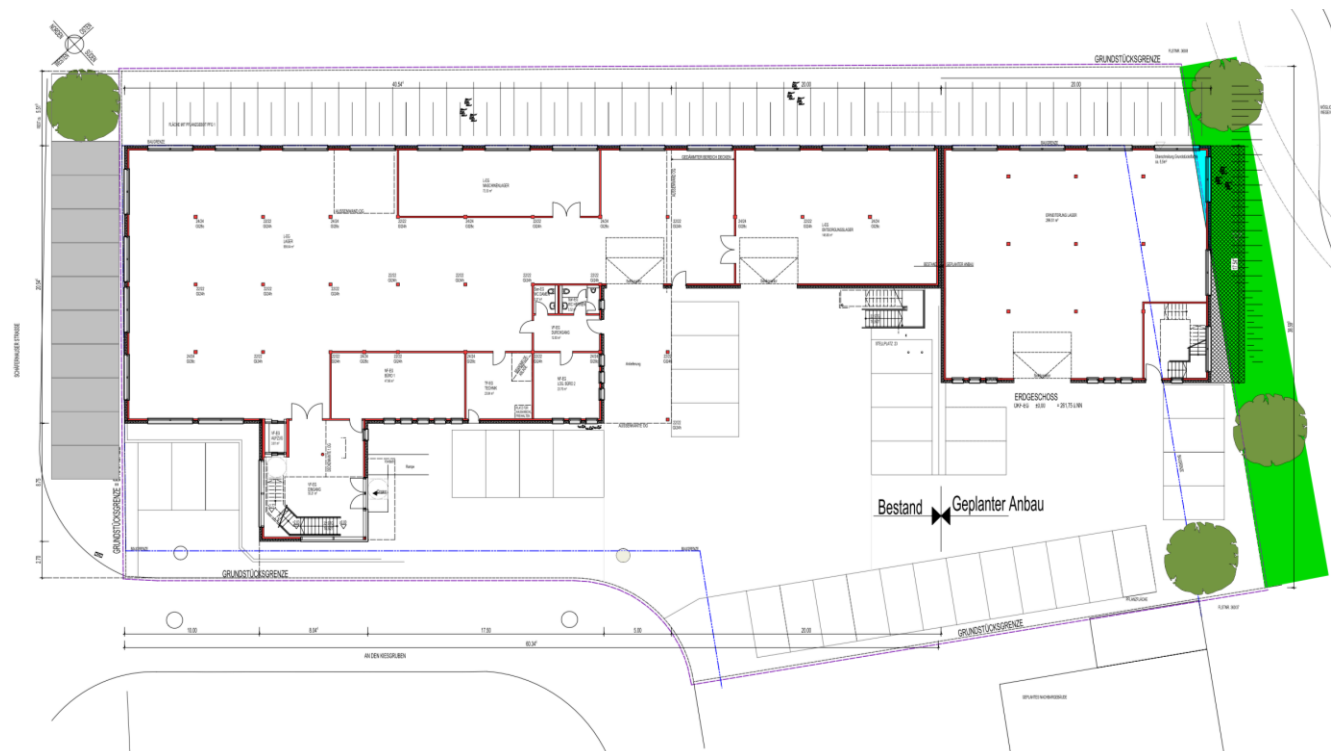
### 5.2 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

Anlass der Bebauungsplanänderung sind neben der Anpassung des Plangebietes an aktuelle Entwicklungen und der zukunftsfähigen Gestaltung des Gewerbegebietes der konkrete bauliche Erweiterungswunsch einer im Plangebiet ansässigen Firma.

Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung der Firma Kappel & Dierolf GmbH & Co. KG, eine seit bereits 1945 bestehende Firma. Die Firma ist im Bereich der Digitalisierung tätig und bietet ein Leistungsspektrum von Dokumentenmanagement über Produktionsdruck bis hin Sicherheitspaketen für Netzwerke und Büroeinrichtung. Das Unternehmen beschäftigt in Wendlingen am Neckar über 65 Mitarbeiter.

Neben den fachlichen Aspekten befasst sich das Unternehmen zunehmend mit nachhaltigem Denken. So wurde der Firmensitz in Wendlingen am Neckar vom Land Baden-Württemberg für besonders ressourcenschonendes Bauen ausgezeichnet. Dieser soll nun nach Osten erweitert werden, da die Firma seit Bau des Betriebsgebäudes gewachsen ist und weitere Flächen benötigt.

In einem ersten Bauabschnitt ist ein eingeschossiger Lager-Anbau mit einer Gebäudehöhe von ca. 4,50 m geplant. In einem zweiten Bauabschnitt soll, falls erforderlich, das Gebäude mit zwei zusätzlichen Geschossen für Büronutzung auf bis zu ca. 11,50 m aufgestockt werden, da die Erweiterung in Form einer flächenmäßigen Ausdehnung am Standort Wendlingen am Neckar aufgrund der angrenzenden Straßen „Schäferhauser Straße“ und „An den Kiesgruben“ sowie dem nordöstlich gelegenen Naherholungsgebiet nur begrenzt möglich ist. Die Gebäudehöhe des Bestands wird durch den geplanten Anbau nicht überschritten.



KAPPEL & DIEROLF GmbH & Co. KG, geplanter Anbau EG, Variante 2, KEILHOFER GmbH, Stand 23.10.2019

Um in Wendlingen am Neckar – entsprechend der letzten Jahre – die innerörtliche Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen voranzutreiben und der Inanspruchnahme von Fläche im Außenbereich entgegenzuarbeiten, sollen die Nutzungsmöglichkeiten für den Bereich „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ ausgeweitet werden.

Die geplante Erweiterung entspricht u.a. durch die Überplanung einer Fläche mit Pflanzgebot sowie die Überschreitung der Baugrenze nicht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, in Kraft getreten am 29.04.2011. Dieser Umstand macht die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

## **6. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich von Wendlingen am Neckar, östlich des Neckars.

Maßgebend für die Abgrenzung ist der vom Stadtbauamt Wendlingen am Neckar in Zusammenarbeit mit dem Büro Baldauf Architekten und Standplanern GmbH aus Stuttgart gefertigte zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke: 360/36, 360/37, 360/38 (An den Kiesgruben), 360/39, 360/41, 360/42, 360/43, das sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befindet.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den Nummern: 360 (Schäferhauser Straße), 360/5 (An den Kiesgruben) und 360/8 (Naherholungspark).

Die Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus der Sachgerechtigkeit der Planungsziele und Planungszwecke, damit auf den Grundstücken im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine sinnvolle Bodennutzung erreicht werden kann. Im Rahmen der Bauleitplanung wird somit der städtebaulich kleinstmögliche Bereich planungsrechtlich erfasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,94 ha.

## **7. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist über die Schäferhauser Straße und die Straße „An den Kiesgruben“ bereits erschlossen. Über die Schäferhauser Straße ist die Anbindung an die Landesstraße L 1200, die Bundesstraße B 313 und somit die Bundesautobahn A 8 gegeben. Eine gute überörtliche Verkehrsanbindung ist somit vorhanden.

Die derzeit bestehende Wegeverbindung in direkter Nachbarschaft der gewerblichen Bauflächen muss aufgrund der Erweiterung der Bauflächen verlegt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits aufgesiedelten Gewerbegebiet. Die Erschließung bzw. technische Infrastruktur sind bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende modifizierte Mischsystem angeschlossen. Das Niederschlagswasser aller Dachflächen wird in den Vorfluter (Neckar) eingeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation und wird in das Kanalnetz der Stadt Wendlingen eingeleitet.

## **8. Gutachten / Untersuchungen**

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt um die fachlichen Aspekte Artenschutz und Umwelt zu beantworten bzw. zu prüfen. Die Gutachten und Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt sind, wird verwiesen.

(Auf die Gutachten, die vor bzw. im Zuge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“ wird hingewiesen. Diese sind jedoch nicht erneut dem Bebauungsplan beigelegt worden (siehe auch Textteil – Hinweise).)

### **8.1 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung**

Für die geplante Erweiterung wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zur geplanten Erweiterung der Fa. Kappel & Dierolf, Stadt Wendlingen, Landkreis Esslingen“,



Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, April 2020, erstellt. Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung umfasst die Bereiche, auf denen ein Gebäudeanbau der Fa. Kappel & Dierolf und die Anlage eines Parkplatzes geplant sind. Ansonsten finden im Plangebiet keine bzw. nur sehr geringfügige Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen statt. Die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“ sind großteils aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen (z.B. Höhe der baulichen Anlage, Grundflächenzahl usw.).

Gemäß dem oben genannten Gutachten sind Vogelarten, Fledermausarten, Amphibienarten, Reptilienarten, Holznutzende Käferarten und Schmetterlinge nicht vorhabenrelevant. Vorkommen geschützter Pflanzenarten konnten aufgrund der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden.

## 8.2 Überflutungsflächen / HQ<sub>100</sub> / HQ<sub>extrem</sub>

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) wird der gesamte Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub> / Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen) überflutet. Es handelt sich somit um ein Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Derzeit ist das Plangebiet durch eine umfassendere Bebauung (vollständige Bebauung aller Bauplätze) gekennzeichnet, als der Hochwassergefahrenkarte zu Grunde liegt. Laut Hochwasserrisikobewertungskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird der Großteil des Plangebietes als geringes Risiko für das Schutzgut „wirtschaftliche Tätigkeit“ sowie für das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ eingestuft. Die wirtschaftlichen Risiken beziehen sich vor allem auf die direkte Einwirkung von Hochwasser auf Produktionsstätten, Lager usw..

Den bestehenden Betrieben wird es überlassen im eigenen Interesse, geeignete Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen. Möglich ist beispielsweise zur Vermeidung erheblicher Sachschäden, die Fußbodenhöhe anzuheben. Durch die Errichtung von Laderampen oder der Anhebung von Hofbereichen können Hallenteile mit kostspieligem Inventar oder elektronischer Versorgung aus dem HQ extrem herausgehoben und angedient werden. Gegebenenfalls ist jedoch unter Abwägung der Wahrscheinlichkeit und der zu erwartenden Höhe des möglichen Schadens unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Belassen der Geländehöhe für Hofbereiche, Lagerhallen etc. vorzuziehen und der Schutz durch mobile Schutzwände, Hochwasserschutztüren und -toren und Hochwasserschutzklappen sicher zu stellen.

Der HQ-Extrem-Wasserspiegel variiert gemäß Hochwassergefahrenkarte auf dem Gelände zwischen 261,4 – 261,7 müNN. Der Betrieb mit Erweiterungsabsichten hat nach derzeitigem Stand vorgesehen, die EFH (OKF-EG) oberhalb des Extrem-Wasserspiegels zu realisieren.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird davon abgesehen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise aufzunehmen. Es werden keine Festsetzungen zur Höhenlage wie z.B. Geländeaufschüttungen, Erdgeschossfußbodenhöhen getroffen. Eine zwingend einzuhaltende Erdgeschossfußbodenhöhe auf bestehender Geländehöhe wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um dem Bauherrn hier, falls gewünscht, eine hochwasserangepasste Bauweise zu ermöglichen. Von einer Festsetzung der

Erdgeschossfußbodenhöhe aus dem Gefahrenbereich von HQ extrem heraus wurde zudem abgesehen, da im Überschwemmungsbereich bereits umfassende Bestandsgebäude vorhanden sind und dem Bauherrn ermöglicht werden soll, an diese aus Gründen des Warenflusses / Abwicklung anzuknüpfen.

Die Gefahr für Leben und Gesundheit ist für den Großteil des Plangebietes aufgrund der geringen Überflutungstiefen (nur vereinzelt bis 1,50 m) bei einem HQ extrem als gering einzustufen. Ein Risiko für Leib und Leben kann in diesem Fall zwar nicht ausgeschlossen werden, allerdings sind die Risiken vermeidbar, indem im Hochwasserfall Keller oder andere gefährdete Bereiche (z.B. Unterführungen) vermieden werden.

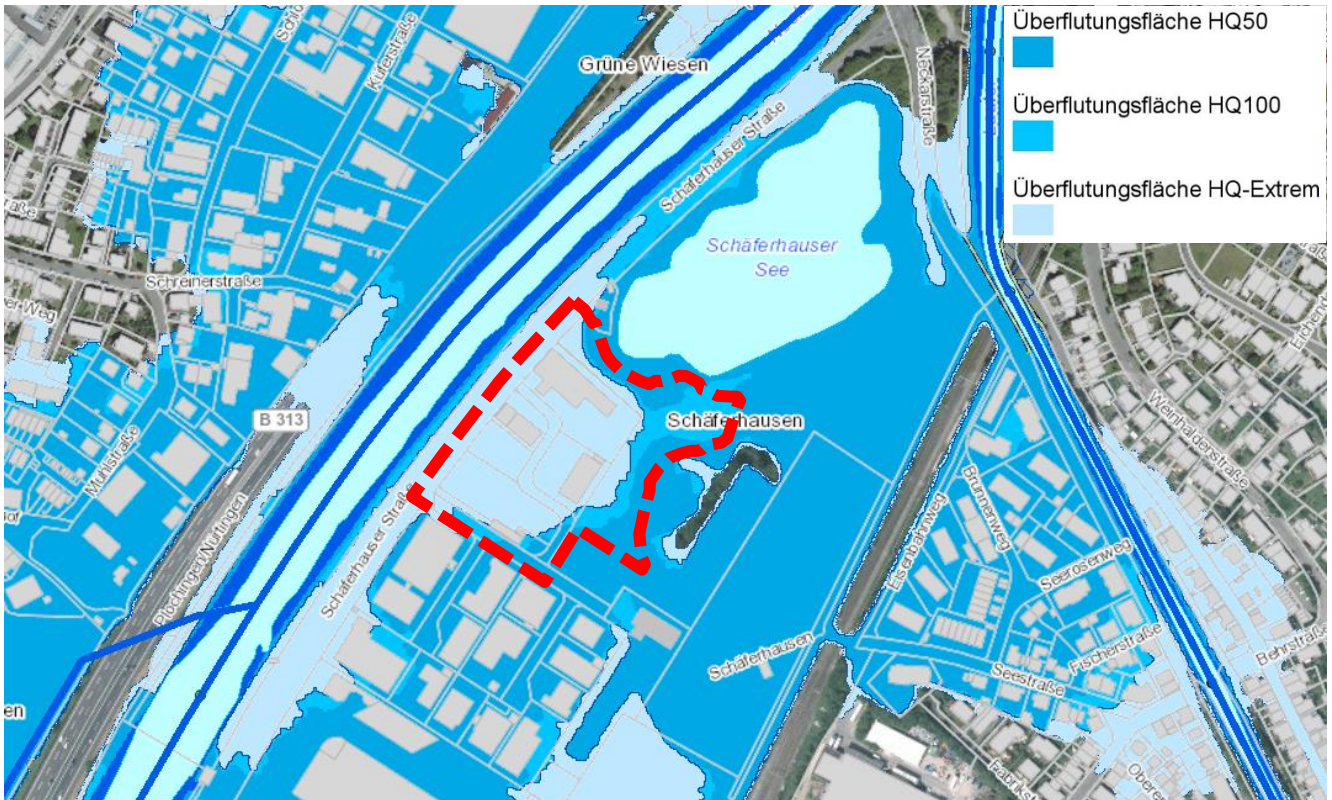
Die Umweltgefährdung durch die Verwendung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe wird durch den Ausschluss von z.B. Tankstellen und Betrieben die in erheblichen Umfang mit wassergefährdenden Substanzen arbeiten, gemindert.

Der von Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasser betroffene südöstliche Planbereich darf höhenmäßig nicht verändert werden, es sei denn die Vorgaben des § 78a Absatz 5 WHG (ins. Retentionsausgleich) werden eingehalten. Hierzu gilt: Im südöstlichen Bereich findet eine Angleichung der Festsetzungen an eine bereits umgesetzte Bebauung, für die im Zuge der Baugenehmigung bereits ein Retentionsausgleich (Ausgleichsfläche Überflutung) auf dem städtischen Grundstück Flurstück 360/8 im Plangebiet geschaffen wurde, statt. Im Vergleich zum Bestand findet in diesem Bereich somit keine Änderungen statt, so dass keine weitergehenden Eingriffe in den HQ100-Bereich zu erwarten sind.

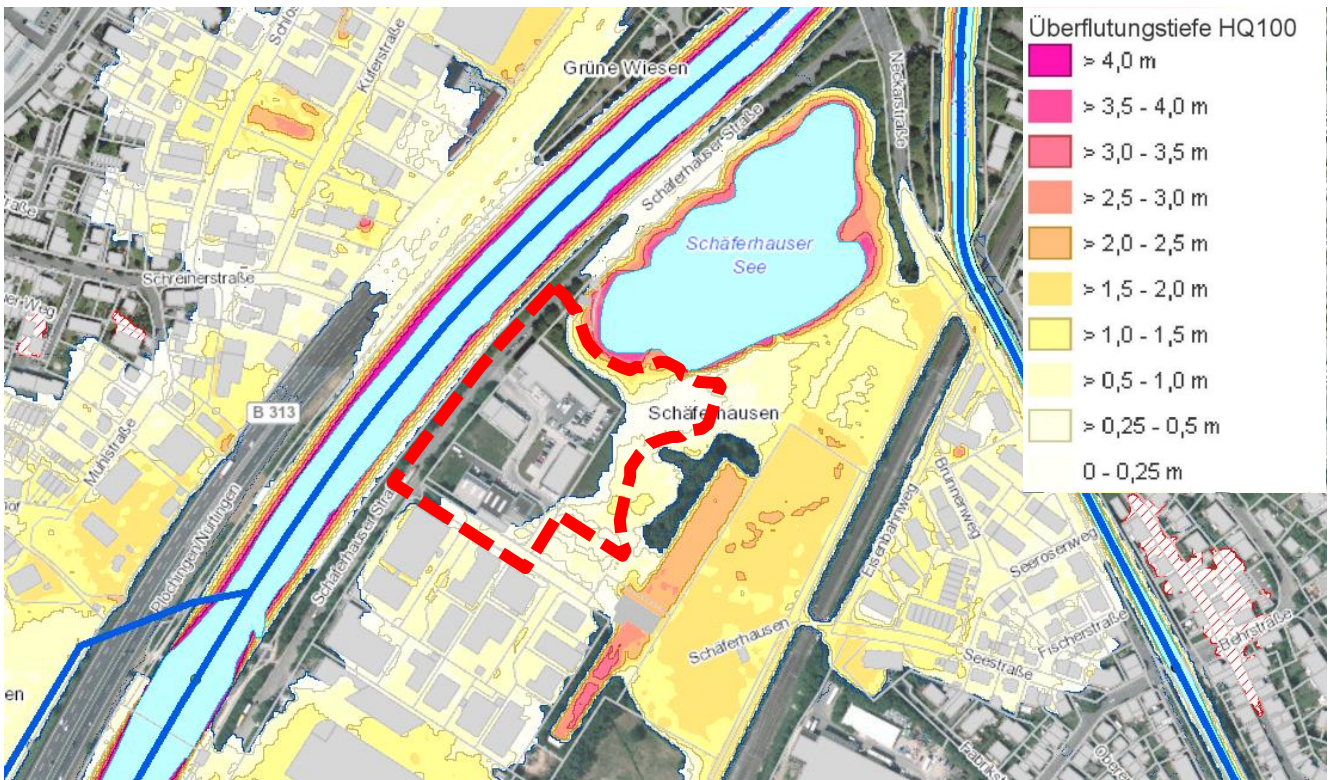
Zudem ist der Geltungsbereich entlang der östlichen bzw. südöstlichen Gebietsabgrenzung bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) betroffen. Betroffen sind hierbei jedoch größtenteils öffentliche Grünflächen. Gewerbliche Bauflächen sind vom HQ<sub>100</sub> in sehr untergeordneter Weise und nur im Bereich des südlichen Gebäudebestands betroffen. Hierbei handelt es sich um eine bereits umgesetzte Bebauung, für die im Zuge der Baugenehmigung bereits ein Retentionsausgleich (Ausgleichsfläche Überflutung) auf dem städtischen Grundstück Flurstück 360/8 im Plangebiet geschaffen wurde. An den Festsetzungen findet im Bereich des Flurstücks Nr. 360/42 in der HQ<sub>100</sub>-Fläche eine Angleichung an den realisierten Bestand statt – so werden die bereits ausgeführten Stellplätze östlich des Bestandsgebäudes als gewerbliche Baufläche dargestellt und nicht mehr als Grünfläche mit Pflanzzwang. Im Vergleich zum Bestand findet in diesem Bereich somit keine Änderungen statt, so dass keine weitergehenden Eingriffe in den HQ<sub>100</sub>-Bereich zu erwarten sind. Im Bereich der geplanten Erweiterung im östlichen Plangebiet tangiert der Überschwemmungsbereich des HQ<sub>100</sub> lediglich die mit einem Pflanzzwang (pz 1) belegten öffentlichen Grünflächen, die durch den geplanten Erweiterungsbau weiter nach Osten rücken.

Die Überschwemmungstiefe liegt im Plangebiet im Bereich der HQ<sub>100</sub>-Flächen zumeist bei 0,25 m bis 0,5 m, nur vereinzelt und im Bereich der Grünfläche werden Tiefen bis 2 m erreicht. Im Bereich der festgesetzten gewerblichen Baufläche sind maximale Tiefen bis 1 m erreicht (siehe nachfolgende Abbildungen).





Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) – Überflutungsflächen (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (mit Abgrenzung des Plangebietes „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ in rot)



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) – Überflutungstiefen (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (mit Abgrenzung des Plangebietes „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ in rot)

Laut Hochwasserrisikobewertungskarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird für den Großteil des Plangebiets ein geringes Risiko des Schutzguts „wirtschaftlichen Tätigkeit“ eingestuft. Lediglich im südlichen Bereich befindet sich ein kleinflächiger Teilbereich, bei dem hinsichtlich des Schutzguts „wirtschaftliche Tätigkeit“ ein mittleres Risiko angenommen wird. Die wirtschaftlichen Risiken beziehen sich vor allem auf die direkte Einwirkung von Hochwasser auf Produktionsstätten, Lager usw. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein geringes bis mittleres Risiko für das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ dargelegt.

### **8.3 Schall**

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, ist am 29.04.2011 in Kraft getreten, der Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“, 1. Änderung, ist am 03.08.2012 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut.

Im Vergleich zu den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen finden lediglich untergeordnete Änderungen statt. Im nordwestlichen Planbereich wird die gewerbliche Baufläche um ca. 175 m<sup>2</sup>, nicht jedoch die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Die vorgesehene bauliche Erweiterung der ansässigen Firma findet im Vergleich zu der derzeit festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geringfügigem Maße (ca. 10 m<sup>2</sup>) nach Osten – also abgewandt zur Bundesstraße B 313 statt.

## **9. Umweltbelange**

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär. Es wird angemerkt, dass der Großteil des Plangebietes bereits bebaut ist – ebenso ist die Erschließung bereits hergestellt.

Die geringfügige Inanspruchnahme des Naherholungsgebiets Schäferhauser See durch gewerbliche Fläche und die damit verbundene Notwendigkeit der Verlegung des bestehenden Fußwegs kann von Bürgern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (z.B. Verlust von Grün) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme und aufgrund des geringen Ausmaßes von lediglich ca. 180 m<sup>2</sup> zumutbar.

Gesunde Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der Grundstücke bleibt weiterhin gewährleistet. Die Erweiterung trägt dazu bei, dass eine bereits ansässige Firma an ihrem Standort erhalten werden kann und trägt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.



Aufgrund der geplanten Nutzung könnte gegenüber dem Bestand ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten sein.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet neben versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Verkehrsfläche, gewerbliche Baufläche) einen großen Anteil an unversiegelten Flächen (öffentliche Grünfläche, Pflanzwänge und -gebote). Im Bereich des Gewerbegebietes ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf bis zu 0,9 überschritten werden, wenn die über die GRZ von 0,8 hinausgehenden Flächen wasserdurchlässig befestigt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden. Diese Festsetzung bleibt im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“ bestehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ soll in geringfügigem Maße (ca. 175 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Plangebiet und ca. 10 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Plangebiet) bisher als öffentliche Grünfläche bzw. „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, um die Erweiterung der ansässigen Firma zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um eine untergeordnete Fläche, die zum Teil durch Pflanzwänge als begrünte private Fläche erhalten bleiben soll.

Wie in Kapitel 2 dargelegt gilt im Zuge eines Bebauungsplans der Innenentwicklung Folgendes: Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a (2) Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a (3) BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Anders verhält sich dies, sollte in bereits bestehende Ausgleichsflächen eingegriffen werden, die Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans waren. Im Folgenden wird daher u.a. ausgeführt, welche Eingriffe in bereits bestehende Ausgleichsflächen erfolgen:

Im Nordosten des Plangebietes soll das Baufenster zur Ermöglichung eines Anbaus um ca. 10 m<sup>2</sup> Richtung **Nordosten** erweitert werden. Ein Eingriff in bestehende Ausgleichsflächen findet jedoch nicht statt, auch wenn die Pflanzgebotsfläche (pfg 1 / pz 1) in die FNL-1-Ausgleichsfläche / pfg 2-Fläche verschoben wird und es somit zu einer Überlagerung kommt. Hierzu wird ausgeführt, dass die FNL-Fläche selbst nicht Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans war und somit auch in den im Umweltbericht aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen nicht enthalten war. Bei der FNL-Ausgleichsfläche handelt es sich somit um Maßnahmen (= Einzelbäume), nicht um eine flächige Festsetzung. Da die Einzelbäume nun in gleicher Form wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wurden (siehe Pflanzung heimischer Bäume (pfg 2) (im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz – 2. Änderung“: pz 2 – Pflanzung von Einzelbäumen – Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich), kommt es zu keiner Überschneidung der Festsetzungen.

Die genaue Ausführung der späteren Wegeführung liegt noch nicht vor. Eingriffe durch die Wegeverlagerung können entstehen, jedoch handelt es sich nicht um eine Neuanlegung des Wegs sondern um eine Verlegung. D.h. eine Flächeninanspruchnahme ist auch derzeit bereits vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Verlegung nicht deutlich mehr Fläche in Anspruch genommen wird als derzeit. Zudem handelt es sich – wie oben bereits erwähnt, bei der FNL-Fläche um die Festsetzung der Einzelbäume, nicht der



gesamten Begrünung, Von einem Eingriff in den Baumbestand bei einer Wegeverlagerung wird nicht ausgegangen.

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“ ist die Pflanzung von insgesamt 23 heimischen Bäumen angerechnet worden ((siehe Pflanzung heimischer Bäume (pfg 2) (im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz – 2. Änderung“: pz 2 – Pflanzung von Einzelbäumen – Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich, siehe auch nachfolgende Abbildung). Diese Bäume sind noch nicht umgesetzt worden. Die Ausgleichspflanzungen sollen nun zeitnah umgesetzt werden, das Landratsamt Esslingen wird anschließend informiert. Es werden somit nach wie vor 23 Einzelbäume festgesetzt und realisiert. Somit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche nach Nordosten um ca. 10 m<sup>2</sup> wird jedoch in die Ausgleichsmaßnahme Pflanzung von Hecken (pfg 1) (im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz – 2. Änderung“: pz 1 – Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Randeingrünung) eingegriffen. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Baugebietes sind gemäß Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Alter Festplatz“, in Kraft getreten am 29.04.2011, auf 850 m<sup>2</sup> Gehölze entsprechend der Pflanzliste Kap. 8.3 „Großkronige Bäume“ und „Mittelgroße Bäume“ und „Sträucher“ zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Durch die Pflanzung ist eine optische Abschirmung des Gewerbegebiets vom Schäferhauser See anzustreben.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz – 2. Änderung“ wird die Eingrünungsfläche im Bereich der geplanten Firmenerweiterung nach Osten verschoben. Die Breite der Eingrünungsfläche von 5 m bleibt jedoch erhalten. Lediglich im Bereich der Firmenerweiterung fallen ca. 10 m<sup>2</sup> der Eingrünungsfläche weg. Die Eingrünungsfläche weist hier an der engsten Stelle immer noch eine Breite von ca. 3,50 m auf. Eine umfassende Eingrünung ist daher nach wie vor gegeben und der ursprüngliche Zweck der Ausgleichsmaßnahme bleibt gewahrt. Durch die nach außen versetzte Begrünungsfläche ist zudem durch die längere Strecke deren Fläche vergrößert worden. Die Auswirkung auf die ursprüngliche Ausgleichsmaßnahme / Ausgleichsfläche pfg 1 (pz 1) ist daher nach aktuellem Kenntnisstand von untergeordnetem Ausmaß.

Die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan angerechneten Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, der Fassadenbegrünung und der Dachbegrünung wurden aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz“ übernommen, so dass hier ebenfalls kein Ausgleichsbedarf besteht.

Im **Nordwesten** des Plangebietes sollen ca. 220 m<sup>2</sup> der Pflanzbindung pfb 1 (pb 1) statt wie derzeit als öffentliche Grünfläche nun als Gewerbegebietsfläche festgesetzt werden. Auf einer Teilfläche davon wird die bestehende Pflanzbindung aufrechterhalten, der andere Bereich soll für Stellplatzflächen genutzt werden.

Durch in der Zwischenzeit stattgefundenene Abstimmungen mit dem Vorhabenträger bezüglich der Anzahl und Lage der notwendigen Stellplätze, hat sich herausgestellt, dass der Flächenbedarf für die notwendigen Stellplätze zu knapp bemessen war. Um die Flexibilität für den Vorhabenträger zu erhalten und die Umsetzung der Vorhabenplanung zu ermöglichen, wurde die Fläche für die Pflanzbindung etwas verringert (auf ca. 45 m<sup>2</sup> (somit entstehen 175m<sup>2</sup> reine Gewerbegebietsfläche ohne Pflanzbindung statt wie bisher 160 m<sup>2</sup>). In diesem Zusammenhang wurde die Effektivität der verbleibenden Eingrünung jedoch erhöht, indem die Eingrünung nun mittig vor den Bestandsgebäuden platziert wurde und somit dem Zweck der Festsetzung hinsichtlich der Randeingrünung besser nachkommen kann.

Um die Randeingrünung in diesem Bereich zu erhalten, sollen innerhalb der geplanten Stellplatzfläche zwei heimische Laubbäume integriert werden. Neben der Hecke bestehen mittlerweile fünf junge Säulenhainbuchen innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die heimischen Bäume waren nicht Bestandteil der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die jungen Bäume weisen gemäß Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz – 2. Änderung“ (April 2020) weder Baumhöhlen auf, noch bieten sie durch ihr Alter Lebensraum für xylobionte Käferarten. Aufgrund der passenden Lage eines Bestandsbaums kann dieser erhalten werden und als Pflanzbindung festgesetzt werden.

Hinzu kommt, dass die Fläche für die Randeingrünung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan größer geworden ist, da die ursprünglich vorgesehene Wegeführung im Bereich des Sees direkter und dadurch platzsparender realisiert werden konnte.

Der Realisierung von wasserdurchlässigen Belägen für die vorgesehenen Stellplätze kann leider nicht entsprochen werden. Gemäß Abstimmung mit dem LRA in Bezug auf die Entwässerung scheidet die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wegen der Nähe zur Wasserfassung aus.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ festgesetzte Pflanzbindungsfläche pfb 1 „Erhaltung von Gehölzen“ (im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz – 2. Änderung“: pb 1- Erhalt von Gehölzen / Eingrünung) (siehe auch nachfolgende Abbildung) erstreckt sich entlang der Randbereiche der Gewerbegebietsfläche und dient der Randeingrünung. Gemäß Umweltbericht zum „Gewerbegebiet alter Festplatz“, 01.02.2011, ist in diesem Bereich „die vorhandene Hecke zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten“. Die Hecke wurde somit bereits als Bestand angesehen und nicht als Ausgleich im Zuge der damaligen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz herangezogen (auf den Umweltbericht zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz“ wird verwiesen).

Für das Plangebiet wurde eine „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zur geplanten Erweiterung der Fa. Kappel & Dierolf GmbH & Co. KG, Stadt Wendlingen, Landkreis Esslingen“, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, April 2020“ erstellt. Auf diese wird verwiesen (siehe auch Kapitel 8.1).

Obwohl im Gutachten keine naturschutzrechtlichen Konflikte der planungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen festgestellt werden konnten, sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen vorgesehen, die den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren sollen. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören u.a.:

- die Begrünung der unbebauten Flächen sowie die Eingrünung des Plangebietes,
- eine Dachbegrünung vorzusehen,
- min. 30 % der Gebäudefassade zu begrünen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu Minimieren oder zu Vermeiden.

Im bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ wurde die Fläche, die gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Ausgleich notwendig ist, in die Abgrenzung des Bebauungsplans aufgenommen. Im Bereich der gesamten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft – Ausgleichsflächen war ein

Pflanzzwang für 23 Einzelbäume festgesetzt. Die Festsetzung wird in die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans erneut aufgenommen und muss – sollte dies nicht bereits geschehen sein – umgesetzt werden, so dass es zu keinem Verlust an erforderlichen Bäumen kommt.

### **Schutzgut Fläche**

Neben diesem grundsätzlichen Bedarf der Anpassung des Gewerbegebietes an die aktuellen Anforderungen hat die im Gewerbegebiet „Alter Festplatz“ ansässige Firma Kappel & Dierolf GmbH & Co. KG einen konkreten Erweiterungs- bzw. Bebauungswunsch geäußert, um ihren Firmensitz in Wendlingen am Neckar auszubauen. Zusätzlich zur bestehenden Bebauung soll eine Erweiterung in Richtung Osten errichtet werden. Die dafür in Anspruch genommene Fläche wird derzeit Großteils als Stellplatz genutzt und ist bereits nahezu komplett versiegelt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ soll in geringfügigem Maße (ca. 175 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Plangebiet und ca. 10 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Plangebiet) bisher als öffentliche Grünfläche bzw. „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, um die Erweiterung der ansässigen Firma zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der sehr geringen Inanspruchnahme unversiegelter Flächen, soll das vorhandene Potential genutzt und so der wirtschaftliche Standort gestärkt werden. Dies vermeidet die Abwanderung und minimiert die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen.

### **Schutzgut Boden**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand nur gering erhöht, sodass nur von einer untergeordneten Beeinträchtigung des Bodens auszugehen ist. Die Festsetzung der teilweisen Begrünung der Flachdächer dient ebenfalls dem Schutzgut Boden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Altablagerungsflächen. Innerhalb der nördlich gelegenen Altablagerungsfläche „AA Alter Neckararm“ (Flächen-Nr. 02675-000) sind entsorgungsrelevante Verunreinigungen durch anorganische Stoffe (Alkali-, Erdalkalimetallsalze, Cyanide, ...) nicht auszuschließen. Allerdings ergab die Überarbeitung des Falls keine Hinweise auf erhebliche Erträge. Die südliche Altablagerungsfläche „AA Baggerseen Schaeferhausen“ (Flächen-Nr. 02676-000) wurde ehemals als Baggersee genutzt und zwischen 1945 und 1975 verfüllt. Im Zuge von Rammkernsondierungen konnte in diesem Bereich Auffüllmaterialien wie Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll nachgewiesen werden.

Bei einer orientierenden Untergrunduntersuchung aus dem Jahr 2011 konnten über die Entnahme von Bodenproben in den bislang untersuchten Teilbereichen des Grundstücks keine Hinweise auf nennenswerte altlastenrelevante Untergrundverunreinigungen gefunden werden. Eine Kennzeichnung des Planbereiches nach BauGB sei daher nach derzeitigem Kenntnisstand wegen der Altlastensituation nicht erforderlich (vgl. Textteil, Kapitel 7.4).

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Schäferhauser See in ca. 10 m Entfernung. Westlich des Plangebiets, angrenzend an die Schäferhauser Straße verläuft der Neckar. Ein Eingriff in die Gewässer findet nicht

statt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen besteht bereits bzw. ist möglich.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) wird der gesamte Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub> / Versagen von Hochwasserschutzanlagen) überflutet. Zudem ist die Fläche entlang der östlichen Gebietsabgrenzung bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) betroffen. Hierbei handelt es sich jedoch größtenteils um öffentliche Grünflächen. Gewerbliche Bauflächen sind vom HQ<sub>100</sub> in sehr untergeordneter Weise betroffen (siehe auch Kapitel 8.2).

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ wird lediglich eine Neuversiegelung in geringfügigem Maße (ca. 175 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Plangebiet und ca. 10 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Plangebiet) ermöglicht. Durch die geplante geringfügige Änderung bzw. untergeordneten baulichen Erweiterung sowie die flachen topographischen Verhältnisse, ist keine relevante Änderung der Gefährdungssituation durch Starkregen zu erwarten. Der angrenzende öffentliche Naherholungspark bietet weiterhin großflächige Versickerungsmöglichkeiten. Zudem wird durch eine teilweise Begrünung der Flachdächer zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die direkte Umgebung im Norden, Westen und Osten durch das Naherholungsgebiet Schäferhauser See und den Neckar einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Das Plangebiet ist bereits bebaut – nach Süden erstreckt sich das Gewerbegebiet „Schäferhausen“. Weiter im Westen befindet sich die Bundesstraße B 313.

Durch die im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ nun festgesetzte geringfügig (ca. 175 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Plangebiet und ca. 10 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Plangebiet) größere gewerbliche Baufläche ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige, lokal beschränkte Veränderungen des Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und Fassaden minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung im Anschluss an das bestehende Betriebsgebäude wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungen nach Norden bzw. Osten bleiben erhalten, auch wenn sie stellenweise etwas verringert werden.

Landschaftlich bleibt das Ortsbild durch den hohen Durchgrünungsanteil des Naherholungsgebiets erhalten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz**

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben wird eine geringe Fläche an Boden neu in Anspruch genommen und kann dadurch versiegelt werden. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren. Im Großteil des Plangebietes bleibt die derzeitige Nutzung jedoch gleich, d.h. eine Nutzungsintensivierung findet durch den vorliegenden Bebauungsplan kaum statt.

Die nun mögliche geringfügige Mehr-Bebauung beeinträchtigt den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, außerdem ist damit ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild wirken sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Zu berücksichtigen ist, im Zuge der Abwägung, der geringe Verlust an Boden, Grünland und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ soll in geringfügigem Maße (ca. 175 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Plangebiet und ca. 10 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Plangebiet) bisher als öffentliche Grünfläche bzw. „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, um die Erweiterung der ansässigen Firma zu ermöglichen.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine direkte Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Östlich und westlich außerhalb des Plangebietes befinden sich Offenlandbiotope (siehe auch Kapitel 4.1). Dadurch dass die Nutzungsintensität der Bebauung großteils nicht erhöht wird, wird eine Betroffenheit der Offenlandbiotope nicht gesehen.

### **Ergebnis**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der geringen Flächeninanspruchnahme für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.



## 10. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ sowie „Gewerbegebiet alter Festplatz – 1. Änderung“ übernommen. In diesem ist auch ein Gewerbegebiet festgesetzt.

**Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies entspricht dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz – 1. Änderung“ sowie dem Bestand im Gewerbegebiet „Schäferhausen“. Betriebswohnungen ausnahmsweise zuzulassen – statt wie bisher nicht zuzulassen – war Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“. Die Festsetzung trägt zu einer sozialen Kontrolle, insbesondere zur Nachtzeit, bei und wird somit auch der exponierten Lage an dem öffentlichen Naherholungsgebiet Schäferhauser See gerecht.

Der Ausschluss von **Tankstellen und Betrieben, die in erheblichen Umfang mit wassergefährdenden Substanzen arbeiten** (Erdlagertanks und oberirdische Tanks) dient in erster Linie dem Schutz der Wasserfassung „Schäferhausen“ und trägt der Lage im (derzeit noch) hochwassergefährdeten Gebiet Rechnung. Auf den Bebauungsplan-Textteil (vgl. Hinweise) wird verwiesen. Weiterhin bekräftigt die Tatsache, dass der Bedarf an Tankstellen durch einen Betrieb in mittelbarer Entfernung von ca. 850 m gedeckt wird die Festsetzung. Tankstellen wären zudem lagemäßig im Plangebiet falsch platziert.

Der Ausschluss von **Einzelhandelsbetrieben** beruht auf einem vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Markt- und Standortgutachten der Stadt Wendlingen am Neckar. Der Ausschluss wurde bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgenommen und nun auch in vielen anderen Gewerbegebieten umgesetzt. Bei einer Zulässigkeit von Einzelhandel werden, zumeist durch die höheren Bodenpreise, die sich durch Einzelhandel erzielen lassen, Ansiedlungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven von anderen Gewerbebetrieben erschwert und die Zweckbestimmung des Standorts nicht mehr erfüllt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll daher das Gewerbegebiet der eigentlichen Zielgruppe vorhalten und gewerbliche Reserveflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Büronutzungen sichern. Zudem wird mit dem Ausschluss das Ziel der Stadtentwicklungsplanung, die Stärkung der Attraktivität der Stadtmitte, verfolgt. Einzelhandel soll sich auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren und somit negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt vermieden werden. Zudem ist das Plangebiet aufgrund Lage, Erreichbarkeit und Flächenverfügbarkeit / Flächengrößen als nicht geeignet für Einzelhandelsnutzungen dar. Im Bestand sind aufgrund des bereits vorher bestehenden Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben auch keine solchen entstanden.

**Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** widersprechen der geplanten Gebietscharakteristik des Gewerbegebiets und wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgeschlossen. Der große Bedarf an Nutz- und Stellplatzfläche kann und soll innerhalb und außerhalb des Plangebiets nicht gedeckt werden. Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Stellplätze wurden für das Naherholungsgebiet hergestellt und sollen weiterhin hierfür Verwendung finden. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche

Zwecke sind städtebaulich sinnvoller in zentraleren Ortslagen und somit leichter erreichbar zu platzieren.

**Vergnügungsstätten** sind nicht Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und sollen somit auch im vorliegenden Änderungsverfahren aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs sowie der geringen Anzahl an hochwertigen Arbeitsplätzen ausgeschlossen werden. Zudem ist davon auszugehen, dass diese Nutzung eine hohe Flächeninanspruchnahme aufweist und nicht zu einer qualitativen Gestaltung der prominenten städtebaulichen Lage, angrenzend an das Naherholungsgebiet Schäferhauser See, beiträgt. Vergnügungsstätten können gemäß BauNVO auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden und sind in Wendlingen am Neckar an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig.

Der Ausschluss von Betrieben, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Substanzen arbeiten ist ebenfalls aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die **Grundflächenzahl** sowie die **Höhe baulicher Anlagen** festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen großteils entsprechend den Festsetzungen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“.

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der Betriebserweiterung in das bestehende städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild, in direkter Nachbarschaft zu dem Naherholungsgebiet Schäferhauser See, wird besonderer Wert gelegt. Die Grundflächenzahl wird daher, entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt, um die Neckartallage von zu massiver Bebauung freizuhalten und die Beeinträchtigung für den Naturhaushalt aus qualitativer Sicht zu vermindern.

Entsprechend des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist jedoch eine Überschreitung der Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Wert von 0,9 zulässig. Grund dafür ist, mit Hinblick auf die kaum noch verfügbaren Gewerbeflächen, die Verdichtung im Innenbereich zu verwirklichen. Die festgesetzte Erdüberdeckung wird den grünordnerischen Belangen gerecht und trägt zu einem verträglichen Landschaftsbild bei.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Zusätzlich wird die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die neue Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

## 10.3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass die geplante gewerbliche Bebauung auf dem Grundstück verwirklicht werden kann und die bestehende Bebauung Rechtssicherheit erlangt. Grenzbebauung ist, entsprechend des Bestandes, ebenfalls zulässig. Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in

Gewerbegebieten üblich. Zudem wird eine effektive Nutzung der Gewerbegrundstücke sowie die Sicherung des Bestandes gewährleistet.

#### 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bereits im bestehenden „Gewerbegebiet alter Festplatz“ großzügig angelegte überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz, 2. Änderung“ übernommen worden. Lediglich auf dem Flurstück 360/42 fand im südlichen Bereich eine geringfügige Anpassung an die Grundstücksgrenze statt, um den Gebäudebestand künftig abzudecken. Zudem ist die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks Nr. 360/41 um ca. 10 m<sup>2</sup> nach Osten erweitert worden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Das Ausmaß wurde so gewählt, dass das Vorhaben verwirklicht werden kann, ohne die städtebauliche Ordnung zu stören oder übermäßig in die angrenzende Freifläche einzugreifen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zudem so gewählt worden, dass sie nicht in die derzeit noch bestehende HQ<sub>100</sub>-Fläche eingreift. Aufgrund dieses Vorgehens sind – bei Umsetzung der derzeit vorgesehenen Vorhabenplanung - die notwendigen Abstandsflächen durch eine Baulast auf öffentlicher Fläche zu sichern.

Die Zulässigkeit von **Garagen bzw. Carports** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den festgesetzten Flächen entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der Rücksprung der Garagen / Carports von der Erschließungsstraße durch die zurückgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zurückgesetzten Fläche für Garagen und Carports soll sicherstellen, dass ein gewisser Abstand zwischen der Garage / Carport und dem Straßenraum eingehalten wird und somit ein ruhiges städtebauliches Gesamtbild entsteht. Die vorhandenen Flächen, in denen Garagen / Carports zulässig sind ist ausreichend groß festgesetzt, so dass ein ausreichender Spielraum besteht.

Die festgesetzte Fläche für Garagen und Carports sichert den Bestand von Garagen, die derzeit auf öffentlicher Fläche liegen und als Lagerflächen für den ansässigen Verein genutzt werden. Diese sollen gesichert werden, ohne dass die überbaubare Grundstücksfläche erweitert wird.

**Offene Stellplätze** beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sollen daher, entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig sein. Die Festsetzung unterstützt die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Die pz-Flächen sind von Stellplätzen freizuhalten, um die Beeinträchtigung der ökologischen Belange zu vermeiden.

Die Zulässigkeit der **Tiefgaragen** und sonstiger unterirdischer baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Stellplatzversorgung im Plangebiet sicherstellen, ohne dass die Gefahr besteht, dass die überbaubare Fläche zu groß festgesetzt und gegebenenfalls für oberirdische bauliche Anlagen genutzt wird. Hierdurch werden die verbleibenden Freibereiche gesichert und die Stellplatzversorgung auf den privaten Flächen in ausreichender Form gewährleistet.

Die Festsetzung bezüglich der **Nebenanlagen** entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und soll zu einem städtebaulich ruhigeren Erscheinungsbild sowie zu einem einheitlichen Ortsbild beitragen. Der Rücksprung entlang der Erschließungsstraße erhöht zudem die Verkehrssicherheit. Die neu aufgenommenen Ausnahmen (wie z.B. Mülleinhausungen und überdachten Fahrradabstellplätzen) sind deren logischer und funktionaler Zuordnung auf dem Grundstück geschuldet.

Die Flächen für Pflanzzwänge sind entsprechend des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Alter Festplatz“ aufgrund ökologischer Belange grundsätzlich von Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen, da diese einen flächenmäßig geringen Eingriff in die festgesetzte Grünfläche verursachen.

Erdlagertanks werden zum Schutz der Wasserfassung „Schäferhausen“ ausgeschlossen. Die Festsetzung entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Bezüglich der Werbeanlagen vgl. Begründung zu Ziffer 0.

### **10.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen ist aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ übernommen worden. Insbesondere die räumliche Gebietsabgrenzung mit an der Erschließungsstraße orientierten Gebäuden ist städtebaulich gewollt und soll daher gesichert werden. Die neu aufgenommene Möglichkeit der Abweichung bietet einen gewissen Spielraum für die funktionale Planung und Umsetzung des Vorhabens und integriert bereits im Bestand vorhandene Abweichungen.

### **10.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ übernommen, jedoch hinsichtlich der tatsächlichen Ausführung angepasst worden.

Das Zu- und Abfahrtsverbot ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgeleitet und dient der Verkehrssicherheit. Das Zu- und Abfahrtsverbot war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ auch in den Bereich dargestellt worden, in denen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privater gewerblicher Baufläche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt war. In diesen Bereichen wurde das Zufahrtsverbot nun weggelassen, jedoch ist eine Zufahrt über öffentliche Grünfläche / Pflanzbindungsflächen auch weiterhin nicht möglich.

### **10.7 Flächen für die Versorgung von Elektrizität**

Die Festsetzung entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und sichert die bestehende Trafo-Anlage bzw. Umspannstation. Diese befindet sich auf öffentlicher Fläche.

### **10.8 Grünflächen**

Die festgesetzten Grünflächen werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgeleitet und sichern den Bestand. Insbesondere die bestehenden Gehölze sollen erhalten werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein fließender Übergang in das angrenzende Naturerholungsgebiet Schäferhauser See geschaffen. Die Grünflächen werden zudem durch Pflanzzwänge und Pflanzbindungen begrünt (siehe Ziffer 0).

### **10.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ festgesetzte Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (**FNL 1**) mit Einzelbäumen diene dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“, das Schutzgut „Wasser“ und zum Teil das Schutzgut „Boden“. Gleichzeitig wurde durch die Abschirmung des angrenzenden Naherholungsgebiets mit randlichen Gehölzpflanzungen das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ausgeglichen. Grundlage der Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ war der damals im Zuge des Bebauungsplanverfahrens

erstellte Umweltbericht („Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Festplatz“ Planbereich 04/06“, vom 01.02.2011). Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz – 2. Änderung“ übernommen. Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB ist kein weiterer Umweltbericht erforderlich, die Ausgleichsfläche gilt weiterhin.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das **Niederschlagswasser** ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Abwasserbeseitigung entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt. Dieser sieht, entsprechend des Bestandes, ein modifiziertes Mischsystem vor. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Regenwasserkanäle in Richtung Vorfluter Neckar abzuleiten. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation und wird in das Kanalnetz der Stadt Wendlingen am Neckar eingeleitet. Eine Vermischung des Niederschlagswassers mit dem Schmutzwasser wird über die Festsetzung, dass an allen befestigten Grundstücksflächen durch Aufkantung sichergestellt werden muss, dass das Oberflächenwasser der Mischwasserkanalisation zugeleitet wird, vermieden.

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten **begrüntem Dächer** speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen, sodass ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert wird. Die Dachbegrünung kann somit in das Gesamtkonzept der Regenwasserbewirtschaftung im Sinne der Niederschlagswasserverordnung einbezogen werden. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Die Festsetzung ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ übernommen. Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, soll an der derzeit gültigen Festsetzung festgehalten werden. Um die Effektivität der Dachbegrünung zu gewährleisten, muss sie in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität bzw. Wasserspeichervolumen von min. 30 l/m<sup>2</sup> aufweisen.

Durch die nächtliche **Außenbeleuchtung** angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

Die **Gehölzrodung** im Winterhalbjahr wirkt als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme der baubedingten Störungen und möglicher Tötung oder Verletzung von Vögeln in den vorhandenen Gehölzstrukturen entgegen. Insbesondere werden die Verletzung oder Tötung von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen zu vermieden (siehe auch Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zur geplanten Erweiterung der Fa. Kappel &

Dierolf, Stadt Wendlingen, Landkreis Esslingen“, Arbeitsgemeinschaft Wasser und  
Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, April 2020).

#### **10.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Leitungsrechte entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und sichern den Bestand.

#### **10.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ übernommen.

##### **Pflanzbindung**

Ein neu gepflanzter Baum bzw. sonstige Gehölze benötigen viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sollen die Gehölze zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Der Erhalt und die Pflege der auf diesen Flächen zudem vorhandenen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichert den Bestand und trägt zum ökologischen Ausgleich bei.

Die Pflanzbindung pb1 ist aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ übernommen. Stellenweise fällt die Pflanzbindung jedoch weg, da hier eine Anpassung an den realisierten Bestand stattfindet. Der Bereich nordwestlich des Flst. Nr. 360/41 wird als gewerbliche Fläche festgesetzt, da hier notwendige Stellplätze für die Betriebserweiterung platziert werden sollen. An dieser Stelle soll durch eine Pflanzbindung / Pflanzzwang eine Randeingrünung nach Westen ermöglicht werden. In dem Bereich der geplanten Stellplätze sollen daher Baumpflanzungen integriert werden.

Zudem soll dadurch eine Randeingrünung nach Westen ermöglicht werden. In dem Bereich der geplanten Stellplätze sollen daher Baumpflanzungen integriert werden.

##### **Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig trägt die Festsetzung zu der Verbesserung des Klimaschutzes und der Gestaltung des Gebiets bei. Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Gliederung des Stadtraums wird verbessert, die Bebauung aufgelockert und das angrenzenden Naherholungsgebiet Schäferhauser See berücksichtigt. Das Blattwerk schirmt die Sonneneinstrahlung durch den Schattenwurf des Blattwerks ab und verhindert damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Gebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Um die Gliederung des Gebiets zu erreichen und gleichzeitig einen verträglichen, fließenden Übergang und optischen Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und dem Naherholungsgebiet zu schaffen wurde die Festsetzung „**Pflanzung von Bäumen,**

**Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Randeingrünung“ (pz 1)** aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Zudem dient die Festsetzung der gestalterischen Qualität im Plangebiet. Zur Sicherung dieser Funktionen ist die Überbauung bzw. Inanspruchnahme der pz1-Fläche nicht zulässig.

Der Pflanzzwang „**Pflanzung von Einzelbäumen**“ entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Sie liegen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 0).

Um die Randeingrünung im Nordwesten zu erhalten, sollen innerhalb der geplanten Stellplatzfläche zwei heimische Laubbäume integriert werden (siehe auch Kapitel 9).

Um auch eine Durchgrünung der übrigen Grundstücksflächen zu erreichen, was u.a. aus gestalterischen Gründen in einem Gewerbegebiet angestrebt wird, wurde **die Begrünung der unbebauten Flächen** festgesetzt. Die Festsetzung dient neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet auch ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte **Fassadenbegrünung** wird übernommen. Sie dient als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

#### **10.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ übernommen und dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die Erschließungsstraße wurde bereits hergestellt.



## 11. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen verlangen weder etwas rechtlich Unmögliches noch verstoßen sie gegen Art. 14 (1) Satz 1 des Grundgesetzes (vergl. VGH Beschluss vom 04.05.1998 – 8 S 159/98).

### 11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachgestaltung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ abgeleitet.

Die **Begrünung der Dächer** ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll (siehe Ziffer 0).

Der Ausschluss bei Shed-, Sattel- und Pultdächern von reflektierenden Materialien und unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer, Blei stellt sicher, dass keine Schwermetalle oder Dachbegrünungsmaterialien in den Vorfluter (Neckar) geleitet werden.

Auch die **Fassadengestaltung** prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Grelle und reflektierende Materialien sind aufgrund der exponierten Lage, angrenzend an das Naherholungsgebiet Schäferhauser See, nicht zulässig.

### 11.2 Werbeanlagen

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan fand eine gewisse Verschärfung der Festsetzungen zu Werbeanlagen statt. Grund dafür ist, dass Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung zukommen. Sie sind sehr stadtbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Dies gilt insbesondere im Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Lage in direkter Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet und der Einsehbarkeit.

Die Festsetzung wurde zudem in dieser Form bestehen bleiben, insbesondere da sich im Plangebiet aufgrund der Lage in der Nähe der Bundesstraße B 313 eine besondere Situation ergibt, auf die städtebaulich und hinsichtlich des verkehrsrechtlichen Aspekts reagiert werden soll. Aufgrund der besonderen Lage sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet alter Festplatz“ Regelungen getroffen worden.

In seiner Stellungnahme vom 06.03.2020 führt das LRA Esslingen – Straßenverkehrsamt Folgendes aus: „Hinweis: Der Bebauungsplan sieht unter Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen vor, dass Werbeanlagen nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig sind. Bei dieser Festsetzung bestehen keine Bedenken gemäß § 33 (1) Straßenverkehrsordnung bezüglich möglicher Verkehrsbeeinträchtigungen auf der B 313.“

Freistehende Werbeanlagen werden gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan lediglich entlang der Schäferhauser Straße, in rückwärtiger Lage zum Naherholungsgebiet zugelassen. Zudem wird die Höhe auf 11m beschränkt, sodass sie sich in die Bebauung einfügen.

Lichtwerbung sowie bewegte Werbung in Form von wechselnden Werbebannern oder Flachbildschirmen sind aufgrund der angrenzenden Außenbereichsflächen sowie aufgrund der Nachbarschaft zu überörtlichen Verkehrsstrassen für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und werden daher als unzulässig festgesetzt.

### 11.3 Einfriedungen

Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Regelung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“. Berücksichtigung findet insbesondere die attraktive Lage des Gebiets (Naherholungsgebiet Schäferhauser See). Des Weiteren wird sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt.

## 12. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1,95 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gewerbegebiet:	ca. 9.930 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>ca. 7.950 m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Grünfläche:	ca. 7.010 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Fuß- und Radweg):	ca. 2.590 m <sup>2</sup>

## 13. Bodenordnung/Folgeverfahren

Die Grundstücke sind bereits erschlossen, die Erschließungsanlagen bereits hergestellt.

## 14. Auswirkungen des Bebauungsplans

Wendlingen am Neckar ist eine Stadt mit hoher Standortgunst. Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zur Erweiterung einer ansässigen Firma, was zu einer nachhaltigen Stärkung des attraktiven Wirtschaftsstandorts Wendlingen am Neckar beiträgt. Die Firma kann an ihrem jetzigen Standort verbleiben, was der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich entgegenwirkt. Zudem dient der Bebauungsplan dazu, das Gewerbegebiet an aktuelle Anforderungen und künftige Entwicklungen anzupassen.

Neben den Zukunftschancen durch hochwertige Arbeitsplätze und den positiven Auswirkungen auf Handwerk und Wirtschaft, ist ein positiver Effekt auch auf die demographische Entwicklung zu erwarten.

**Hinweis:** Gem. § 13a (2) BauGB i.V.m. §13 (3) wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Aufgestellt:

Anerkannt:

Wendlingen am Neckar, den .....

Büro Baldauf Architekten und Standplanern  
GmbH

70199 Stuttgart

Girod, Axel

Stadtbauamt

**Anlagen:**

- „**Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung** zur geplanten Erweiterung der Fa. Kappel & Dierolf, Stadt Wendlingen, Landkreis Esslingen“, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, April 2020
- Hinweis: Die Anlage zum Bebauungsplan „Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt, Bauleitplanung nach § 50 BImSchG in der Umgebung des Betriebsbereichs, 10.01.2018“ ist nicht Bestandteil des erneuten Entwurfs, da hier keine Änderungen stattgefunden haben.