

**Landkreis Esslingen  
Stadt Wendlingen am Neckar**



**WENDLINGEN  
AM NECKAR**

## **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**„Am Berg, 8. Änderung“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

ENTWURF

Planungsstand: 31.10.2023

**ARIP**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplangebiet</b> .....	<b>1</b>
1.1	Lage und Größe .....	1
1.2	Bestand und Umgebung .....	1
<b>2</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen</b> .....	<b>2</b>
2.1	Regionalplan .....	2
2.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	2
2.3	Bebauungspläne.....	3
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren nach § 13a BauGB</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen..	8
6.4	Garagen und Nebenanlagen.....	8
6.5	Verkehrsflächen.....	8
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>10</b>
7.1	Dachform und Dachgestaltung .....	10
7.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	10
<b>8</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Niederschlagswassermanagement</b> .....	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel</b> .....	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Planverwirklichung</b> .....	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Planungsdaten</b> .....	<b>15</b>

# 1 Bebauungsplangebiet

## 1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südlich der Innenstadt von Wendlingen am Neckar gelegenen Ortsteil „Unterboihingen“. Der Stadtkern befindet sich ca. 500 m nördlich des Plangebiets.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Nordosten: durch die Bebauung entlang der Höhenstraße,
- im Südosten: durch die Bebauung auf den Flurstücken 1388/1, 1388/4, 1393/2, 1393/3 und 1393/4,
- im Südwesten: durch die Bebauung entlang Hauptstraße,
- im Nordwesten: durch den Kreuzungsbereich Steigäckerstr./Hauptstraße/Kreuzstraße.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,61 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 31.10.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

## 1.2 Bestand und Umgebung

Die nähere bauliche Umgebung wird überwiegend geprägt von Wohnquartieren mit einer 2 bis 3-geschossiger Bauweise. Nordöstlich grenzt der Schulcampus des Robert-Bosch-Gymnasiums und der Johannes-Kepler-Realschule an. Es handelt sich beim Bebauungsplangebiet um eine überwiegend bereits bebaute Fläche mit einer größeren Baulücke im Innenbereich. Bei der unbebauten Fläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiesenfläche ohne Baumbestand. Topografisch fällt das Gelände von der Höhenstraße im Nordosten nach Südwesten zur Hauptstraße hin um ca. 1,00 m ab.



Abbildung 1: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>  
Abruf am 08.09.2023

## 2 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

### 2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

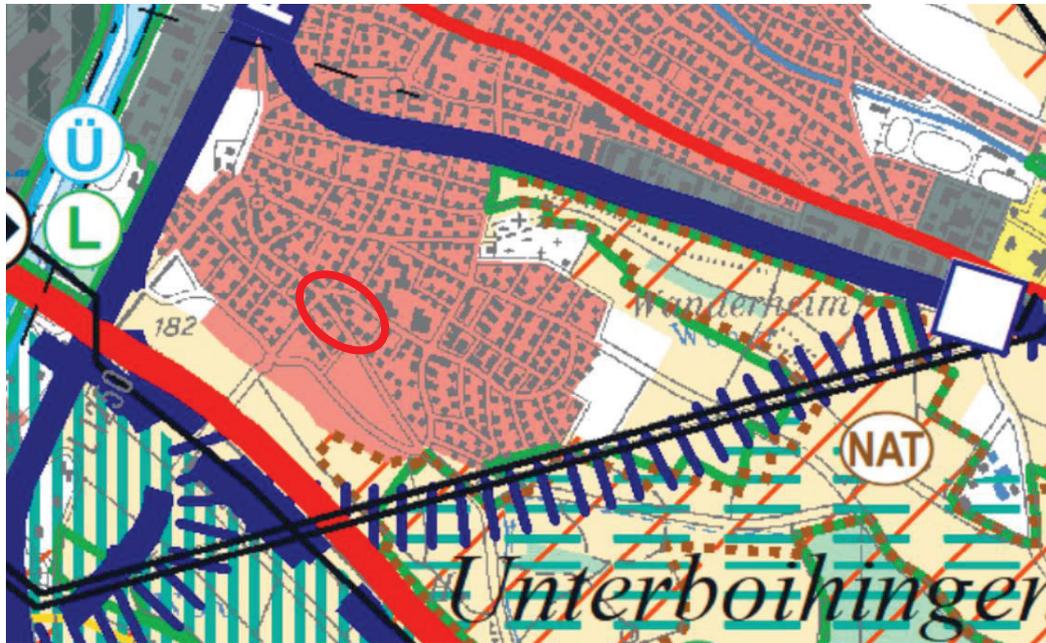


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

### 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar, rechtskräftig seit dem 08.11.2000 mit Änderungen Stand 01.12.2009 stellt im Bereich „Am Berg, 8. Änderung“ eine Wohnbaufläche sowie die Hauptstraße als sonstige Hauptverkehrsstraße dar.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Wendlingen Stand 01.12.2009

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Berg, 8. Änderung“ (Wohnnutzung) stehen den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 2.3 Bebauungspläne

Für das Bebauungsplangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Berg“ vom 12.12.1967, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Weiterhin gilt der Bebauungsplan „Am Berg, 6. Änderung“ vom 10.01.2012, der für diesen Planbereich die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

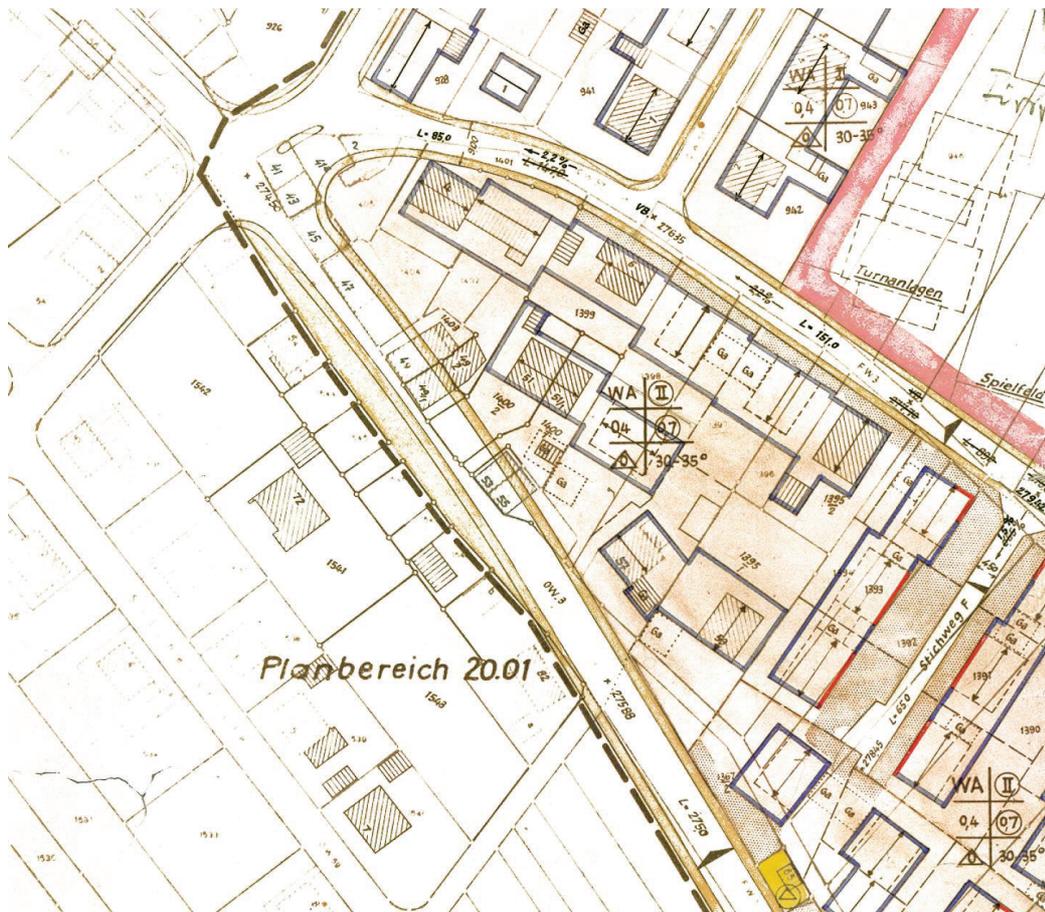


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Am Berg“ 12.12.1967

### 3 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Wendlingen am Neckar plant im westlichen Bereich des Bebauungsplans „Am Berg, 1. Änderung“ die Errichtung eines Kreisverkehrs. Der geplante Kreisverkehr soll den Verkehr im Bereich des Kreuzungsbereichs Hauptstraße-Kreuzstraße/ Höhenstraße-Steigackerstraße neu ordnen und vor allem auch den Schüler-Radverkehr des benachbarten Schulcampus sicherer machen.

Die Steigackerstraße dient als Zubringer für den Schülerradverkehr aus Unterboihingen. Die Kreuzung der Hauptstraße mit der Steigackerstraße/Höhenstraße stellt durch den schrägen Verlauf und die eingeschränkte Einsicht in die Kreuz-

straße/Höhenstraße eine Gefahrenstelle dar. Insbesondere durch den geradlinigen Verlauf der Hauptstraße entstehen Konflikte zwischen Fahrrad- und PKW-Verkehr.

In Zuge dieser Problematik, soll dieser Gefahrensituation entgegengewirkt werden, indem man die Kreuzstraße leicht verlegt, sodass der Straßenverlauf von der Steigäckerstraße in die Kreuzstraße ohne Sichteinschränkung gegeben ist. Der an dieser Kreuzung geplante Kreisverkehr soll zudem den Autoverkehr bremsen und gleichzeitig die Sicherheit der Radfahrer gewährleisten. Bei dem Kreisverkehr handelt es sich um einen sogenannten Minikreisel, welcher für größere Fahrzeuge überfahrbar hergestellt werden muss.

Neben der Optimierung des Kreuzungsbereichs Hauptstraße-Kreuzstraße-Steigäckerstraße soll der bestehende Verlauf der Hauptstraße und die nordöstlich angrenzende vorhandene Bebauung im Geltungsbereich gesichert und vorhandene Baulücken geschlossen werden.

Die genannten Planungsziele können auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der planungsrechtlichen Bestandssicherung und der Nachverdichtung im Innenbereich sowie anderer Maßnahme (Kreisverkehr) im Innenbereich dient.

#### **4 Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innentwicklung – Kreisverkehr).

Mit einer Plangebietsgröße von ca. 6.100 m<sup>2</sup> liegt die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.



## 6 Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll der Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderliche und der Wohnnutzung dienende Nutzungen zugelassen.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung mit einzelnen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können ggf. an anderen, besser geeigneten Stellen im Stadtgebiet verwirklicht werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Trauf- und Firsthöhen, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine Bezugshöhe (BZH) über Normal Null (ü.NN) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann hiervon abweichen.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen. Die Festlegung einer Bezugshöhe und die damit verbundene mögliche Abweichung der EFH, sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes und der Einfügung in der Topografie.

#### Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze unter die Erde zu verlegen. Die Erhöhung berücksichtigt auch die jeweils erforderlichen privaten Hauszugänge und befestigte private Aufenthaltsflächen sowie erforderliche Fahrradabstellmöglichkeiten und den Hauptnutzungen dienende Nebenanlagen, wie z.B. Müllstandplätze.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Zuschnitte der Grundstücke ergibt sich vereinzelt eine GRZ von größer als 0,4. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 sind somit teilweise überschritten.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die örtliche Gegebenheit planungsrechtlich zu sichern. Da es sich nur um einen kleinen Teilbereich innerhalb des Plangebietes handelt, die Abstandsflächen der LBO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 der Wandhöhe einzuhalten sind und der Orientierungswert für Mischgebiete (0,6), innerhalb denen Wohnen regelmäßig zulässig ist, eingehalten werden, sind keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung kann in einer unterirdischen Garage nachgewiesen werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem Flachdächer von Garagen und Carports eine Begrünung erhalten und die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen erdüberdeckt und begrünt werden müssen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

#### Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu erreichen. Die Festsetzung sichert die bestehende kleinteilige Bebauung.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern, Eingangsüberdachungen Gesimsen und Dachvorsprüngen in begrenztem Rahmen zulässig. Die Festsetzungen sichern die bestehende kleinteilige Bebauung. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze bieten zusätzliche gestalterische Spielräume bei Neubauten.

#### Stellung baulicher Anlagen

Es werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung des Straßenraumes (vorwiegend traufseitige Bebauung entlang der Hauptstraße).

### **6.4 Garagen und Nebenanlagen**

#### Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig. Durch die Verortung und das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche soll insbesondere eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraße vermieden werden.

#### Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld (Straßenraum) zu sichern ist mit überdachten Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Darüber hinaus wird in Bezug auf Gerätehütten, Gewächshäuser und Gartenhäuser eine Größenbeschränkung sowie die Anzahl festgesetzt.

Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum und auf den Grundstücken mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

### **6.5 Verkehrsflächen**

#### Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung werden als Gesamtfläche festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung in Fahrbahn, Gehweg, und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt. Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Mit der Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt soll sichergestellt werden, dass die Zu- und Abfahrten auf den Grundstücken an einer verkehrlich und städtebaulich verträglichen Stelle erfolgen.

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

### Versickerungsaktiver Beläge

Die Festsetzung von Flächen für die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen dient zusammen mit der Begrünungspflicht für Flachdächer von Garagen und Carports der Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung sowie der verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden und das bestehende Kanalsystem wird entlastet.

## **6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken (PFG 1)

Auf den privaten Baugrundstücken sind bei einer Neubebauung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten gemäß Pflanzenliste (siehe F.7.) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Neupflanzung von Bäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert. Weiter dienen diese Festsetzungen dem Natur- und Artenschutz. Eingriffe, die aus der Neubebauung resultieren, können hierdurch minimiert werden.

### Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG 2)

Flachdächer von oberirdischen Garagen (GA) und oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports – CP) sind bei Neubauten mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische bzw. klimaangepasste Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden.

Solaranlagen sind in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

### Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen (PFG 3)

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel-, Vorplatz- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung Flachdächern von Garagen und Carports sowie die Begrünung von Tiefgaragen dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

### 7.1 Dachform und Dachgestaltung

Es werden Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage innerhalb eines bereits weitgehend bebauten Ortsbereichs Rechnung getragen. Es soll eine harmonische Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung und eine ruhige Dachlandschaft gesichert werden. Ziel ist zudem eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum zu ermöglichen.

Eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen und Carports wird festgesetzt um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

### 7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

#### Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Ein Mindestbegrünungsanteil wird hierbei festgesetzt. In Verbindung mit einer heimischen standortgerechten bzw. klimageeigneten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

#### Stützmauern/ Einfriedigungen/ Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedigungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter getroffen.

Regelungen zu Einfriedigungen und Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung von Bebauung und Freiflächen in das bestehende Gelände zu sichern.

Festsetzt ist eine Höhenbeschränkung der Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen von maximal 1,20 m über dem jeweiligen Straßenniveau. Auch wenn im Bestand bereits teilweise Einfriedigungen über diese Höhe hinaus bestehen, ist eine Beschränkung der Höhe für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines „offenen“ Gebietscharakters sinnvoll. Für die bereits bestehenden Einfriedigungen über einer Höhe von 1,20 m besteht Bestandschutz.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dienen der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

## 8 Artenschutz

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

Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse kann die vorliegende Habitatpotenzialanalyse eine artenschutzrechtliche Prüfung für zukünftig geplante Bauvorhaben im Einzelfall nicht ersetzen. Es ist daher erforderlich, entsprechende Untersuchungen auf der Vollzugsebene, sobald konkrete Bauvorhaben vorliegen, durchzuführen. Vertiefende Untersuchungen müssen innerhalb der artspezifischen Erfassungszeiten nach Methodenstandard durchgeführt werden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen können dann ggf. als Vermeidungsmaßnahmen Bauzeitenregelungen erforderlich sein. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ggf. das Anbringen von künstlichen Nisthilfen bzw. Fledermausquartieren im räumlichen Kontext erforderlich werden. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Maßnahme M1 - Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (Umsetzung eventueller Maßnahmen auf Vollzugsebene)
- Maßnahme M2 - Bauzeitenregelung
- Maßnahme M3 - Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)
- Maßnahme M4 - Vermeidung von Kleintierfallen
- Maßnahme M5 - Vogelfreundliche Verglasung bei Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro StadtLandFluss GbR, Nürtingen in Zusammenarbeit mit Stauss & Turni, Tübingen, vom 11.09.2023

## 9 Umweltbelange

### Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Am Berg, 8. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Nachverdichtung/ Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Es wird auf die Darstellung der Umweltbelange, Büro Blank vom 31.10.2023 verwiesen.

#### „Natura 2000“ - Schutzgebiete

Im Plangebiet kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiese) vor. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (Vorland der mittleren Schwäbischen Alb, Schutzgebiets-Nr. 7323441) liegt südlich des Siedlungsrandes in ca. 300m Entfernung.

#### Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotop

Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar, Schutzgebiets-Nr. 1.16.084 befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand in ca. 360 m Entfernung.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.).

## **10 Niederschlagswassermanagement**

#### Niederschlagswassermanagement

Die Entwässerung soll über das bestehende Entwässerungssystem erfolgen. Durch Teilversiegelung von Flächen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

#### Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

#### Starkregen

Bei Starkregen findet der Abfluss des Regenwassers über die Hauptstraße statt. Vom Büro Weber-Ingenieure, Pforzheim wurde im Jahr 2022 eine Starkregenrisikomanagement für die Kernstadt Wendlingen am Neckar erstellt. Das Konzept beinhaltet eine Gefährdungsanalyse mit Erstellung einer Starkregengefahrenkarte, eine Risikoanalyse mit Ermittlung und Bewertung kritischer Objekte sowie ein Handlungskonzept.

Bei dem Lettengraben handelt es sich um einen der Hauptfließwege bei Starkregenereignissen. Auf der Hauptstraße kann es bei außergewöhnlichen Regenereignissen ( $T_n = 100$  Jahre) zu Überflutungen kommen. Bei extremen Regenereignissen (128 mm/h) können die Wassermassen auf der Hauptstraße in Richtung Bahnhofstraße (Südost-Nordwest-Achse) Fließgeschwindigkeiten bis zu ca. 3,2 m/s erreichen, die maximale Überflutungstiefe wird mit 1 m Tiefe angegeben. Auch die angrenzenden Grundstücke werden überflutet.

Es wird empfohlen im Plangebiet geeignete bauliche Maßnahmen gegen Starkregenereignisse auf den Baugrundstücken vorzusehen, z.B. können Zugänge und Lichtschächte gegenüber dem angrenzenden Gelände erhöht werden.

## 11 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen. Der Treibhausgasausstoß des Landes soll im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 bis 2030 um mindestens 65 Prozent und bis 2040 soll über eine schrittweise Minderung Netto-Treibhausgasneutralität („Klimaneutralität“) erreicht sein.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Welche CO<sub>2</sub>-relevanten Auswirkungen hat das Vorhaben?

Welche Folgen ergeben sich hieraus für die Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes bzw. des 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW),

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am, Berg, 8. Änderung“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Sicherung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Neben der Optimierung des Kreuzungsbereichs Hauptstraße-Kreuzstraße-Steigackerstraße soll der bestehende Verlauf der Hauptstraße und die nordöstlich angrenzende vorhandene Bebauung im Geltungsbereich gesichert und vorhandene Baulücken geschlossen werden.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG-BW) – Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung und/ oder Baumasse oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und die Anlage einer Grünfläche. Durch die bereits fast vollständige Bebauung des Plangebiets sind die stadtklimatischen Vorteile mit den o.g. städtebaulichen Zielen der Stadt Wendlingen am Neckar abzuwägen. Eine wesentliche Verschlechterung ist nicht zu erwarten. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf bestehenden Flächen im Innenbereich sowie der Optimierung des Kreuzungsbereichs Hauptstraße-Kreuzstraße-Steigackerstraße wird hierbei Vorrang eingeräumt.

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet als "Stadtrand-Klimatop" und "bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion" ausgewiesen. Es besitzt eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsin-tensivieren, z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücke, o.ä..

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Gehölzen und die damit verbundenen kleinklimatische Beeinträchtigungen werden vermindert durch umfassende Begrünung der geplanten Flachdächer von Garagen und Carports und der unterbauten Flächen sowie die Pflanzung neuer Einzelbäume. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Arten berücksichtigt. Eine mögliche Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) sowie zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns. Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

#### Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und die Begrünung von Flachdächern oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

## **12 Ver- und Entsorgung**

#### Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaus in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert.

#### Mobilität

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Hauptstraße) gut erschlossen.

Es befindet sich eine Bushaltestelle (Linien 196 Nürtingen ZOB – Wendlingen ZOB) entlang der Nürtinger Straße (Haltestelle Wendlingen Schützenstraße) ca. 400 m westlich des Plangebiets sowie eine weite Bushaltestelle (Line 155 – Wendlingen ZOB) entlang der Höhenstraße (Haltestelle Wendlingen Schulzentrum) ca. 200 m nordöstlich des Plangebiets.

Der Bahnhof von Wendlingen mit Anschluss an regionale Züge sowie an die S-Bahn ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

### 13 **Planverwirklichung**

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Flächen zur Herstellung des Kreisverkehrs befinden sich im Eigentum der Stadt Wendlingen am Neckar.

Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

### 14 **Planungsdaten**

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>0,61 ha</b>
Verkehrsflächen	0,21 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,39 ha

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Wendlingen am Neckar,  
Stuttgart, den 31.10.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)