



WENDLINGEN  
AM NECKAR

## **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Neue Sportanlagen Wendlingen (Teil Ost), 1. Änderung  
Planbereich 29/01

Begründung  
Fassung vom 20.11.2020 (Entwurf)

***schreiberplan***

Stadtentwicklung  
Landschaftsarchitektur  
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart  
Telefon 0711 / 997 130 - 0  
E-Mail [sp@schreiberplan.de](mailto:sp@schreiberplan.de)  
Internet [www.schreiberplan.de](http://www.schreiberplan.de)

**Stadt Wendlingen am Neckar**  
**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**  
**„Neue Sportanlagen Wendlingen (Teil Ost), 1. Änderung“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurf, Fassung vom 20.11.2020

|     |                                                         |    |
|-----|---------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung ..... | 2  |
| 2.  | Abgrenzung des Geltungsbereichs.....                    | 3  |
| 3.  | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....               | 4  |
| 4.  | Bestandssituation .....                                 | 8  |
| 5.  | Entwurfsplanung Sportanlagen.....                       | 11 |
| 6.  | Artenschutz.....                                        | 13 |
| 7.  | Planungsrechtliche Festsetzungen.....                   | 14 |
| 8.  | Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung.....    | 18 |
| 9.  | Wesentliche Auswirkungen der Planung.....               | 19 |
| 10. | Flächenaufstellung .....                                | 20 |
| 11. | Anlagen .....                                           | 20 |

## 1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Mit Aufstellung der beiden Bebauungspläne „Neue Sportanlagen Wendlingen“ Teil West und Teil Ost beabsichtigt die Stadt Wendlingen, die Sportanlagen in Innenlagen von Wendlingen und Unterboihingen schrittweise aufzugeben bzw. auszulagern und eine zusammengefasste neue Sportanlage im Gebiet „Speck“ zu errichten. Mit der Auslagerung der Sportanlagen werden Flächen frei, die sich innerhalb von Umgebungsbebauung befinden oder unmittelbar daran angrenzen. Diese können im Sinne der Nachverdichtung zu Bauflächen entwickelt werden.

Mit der Einweihung des Sportparks „Im Speck“ im Jahr 2009 und der benachbarten Tennisanlage im Jahr 2010 konnte die Zielsetzung, die verschiedenen Sportstätten aus dem Stadtgebiet auszulagern, bereits zu einem großen Teil umgesetzt werden.

Am bestehenden Sportgelände des TV Unterboihingen e.V. in der Heinrich-Otto-Straße am Neckar steht die Ertüchtigung und Verbreiterung des Neckardamms bevor, die eine Verschiebung bzw. Neuanlage beider Sportplätze erforderlich machen würden. Aufgrund der anstehenden Hochwasserschutzmaßnahmen und den fehlenden langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Sportgelände, haben die Vereinsmitglieder mehrheitlich einer Verlagerung des Standorts in den Sportpark „Im Speck“ zugestimmt. Im gültigen Bebauungsplan sind in Teil Ost des Sportparks bereits entsprechende Erweiterungsflächen vorgesehen.

Am 03.03.2020 hat der Gemeinderat Wendlingen beschlossen, den bisherigen Standort des TV Unterboihingen e.V. in den Sportpark „Im Speck“ zu verlagern und damit den letzten Bauabschnitt der Gesamtanlage in Teil Ost im Sinne des bereits bestehenden Bebauungsplans zu entwickeln. Mit Auslagerung der Sportflächen des TV Unterboihingen e.V. kann der bisherige Vereinsstandort zu Gewerbeflächen umgewandelt werden.

Die beabsichtigte Planung entspricht den Zielen und Zwecken des bestehenden Bebauungsplans „Neue Sportanlagen Wendlingen“ Teil Ost.

Da die Lage der geplanten zwei Sportfelder sowie die Lage und die Größe des Vereinsheims von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Zudem soll im Plangebiet der Betrieb eines Naturkindergartens ermöglicht werden, welcher einen wettergeschützten Standort benötigt.

Dem bisher gültigen Bebauungsplan entsprechend soll die Planung neben funktionalen und wirtschaftlichen Synergieeffekten einer zusammengefassten Sportanlage Voraussetzungen dafür schaffen, dass der Bevölkerung ein angemessenes und zukunftsorientiertes Angebot zur sportlichen Betätigung und zur Freizeitgestaltung zur Verfügung steht. Dieses öffentliche Interesse ist gleichzeitig verbunden mit einer Verbesserung der städtebaulichen Ordnung in Wendlingen, zumal von den bestehenden auszulagernden Sportanlagen auch Störungen auf die umgebenden Nutzungen ausgehen.

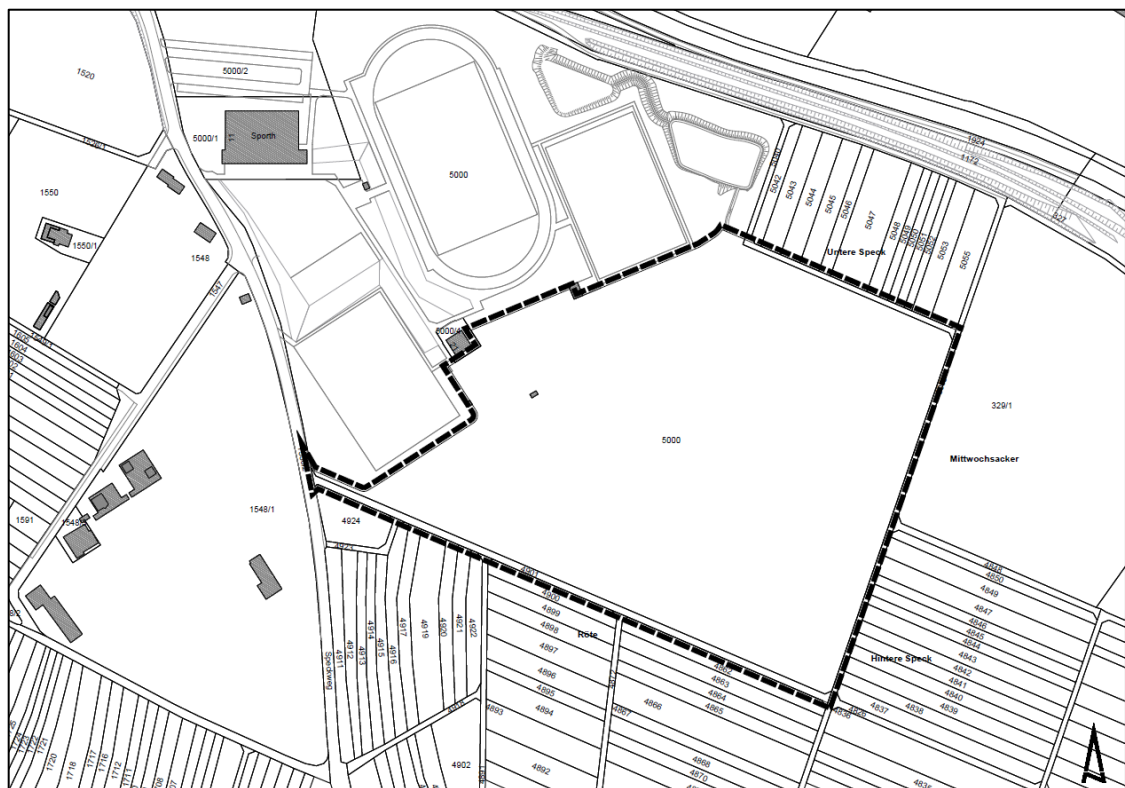
## 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften befindet sich im äußersten Osten des Stadtgebiets Wendlingen südlich der Ulmer Straße (L 1200) sowie der Bahntrasse. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die drei bestehenden Sportplätze des Sportparks „Im Speck“ an und liegt nordöstlich des Freibades Wendlingen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,47 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen/ Nordwesten in einem kleinen Teilbereich durch den Speckweg (FlSt. Nr. 1530/ 2) und weiteren Verlauf durch die Abgrenzung der bestehenden Sportanlagen (westlicher Sportplatz, Vereinsheim des TSV Wendlingen e.V. mit FlSt. Nr. 5000/4 mit Stadion, östlicher Sportplatz),
- im Nordosten durch den Weg FlSt. Nr. 5000/3 (nördl. Flurstücksgrenze),
- im Südosten durch den Weg FlSt. Nr. 5008 (westl. Flurstücksgrenze),
- im Südwesten durch den Weg FlSt. Nr. 4901 (südliche Flurstücksgrenze).

Flurstücke der Gemarkung Wendlingen innerhalb des Geltungsbereichs, Flurstücks-Nr.: 4901 (teilweise), 5000 (teilweise), 5040 (teilweise).



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Neue Sportanlagen Wendlingen (Teil Ost), 1. Änderung“, 20.11.2020, genordnet, ohne Maßstab

### **3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan „Neue Sportanlagen Wendlingen (Teil Ost)“ im östlichen Teilbereich geändert. Werden bei Änderungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Mit der Bebauungsplan-Änderungen soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ als Erweiterung der bereits bestehenden Sportanlage vorbereitet werden, welche neben zwei Sportfeldern, Sport- und Freizeitnutzungen auch die Errichtung eines Vereinsheims (inkl. Gaststätte) mit einem öffentlichen Parkplatz ermöglicht. Zusätzlich soll eine (nicht befestigte) Fläche für einen Naturkindergarten ausgewiesen werden, innerhalb welcher zwei Bauwagen aufgestellt werden. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 sind gegeben. Siehe dazu auch Ziff. 3.6 Schutzgebiete.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird von dieser Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht.

#### **3.2. Regionalplan**

Der rechtskräftige Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gebiet für die Landwirtschaft (Grundsatz) dar. Zudem sind sowohl ein Landschaftsschutz- sowie ein Vogelschutzgebiet nachrichtlich aufgenommen, die südlich ans Plangebiet anschließen. Auch die Hochspannungsfreileitungen im Nordosten des Gebiets sind im Regionalplan ausgewiesen. Im östlichen Bereich stellt die Raumnutzungskarte einen regionalen Grünzug (G45) dar.

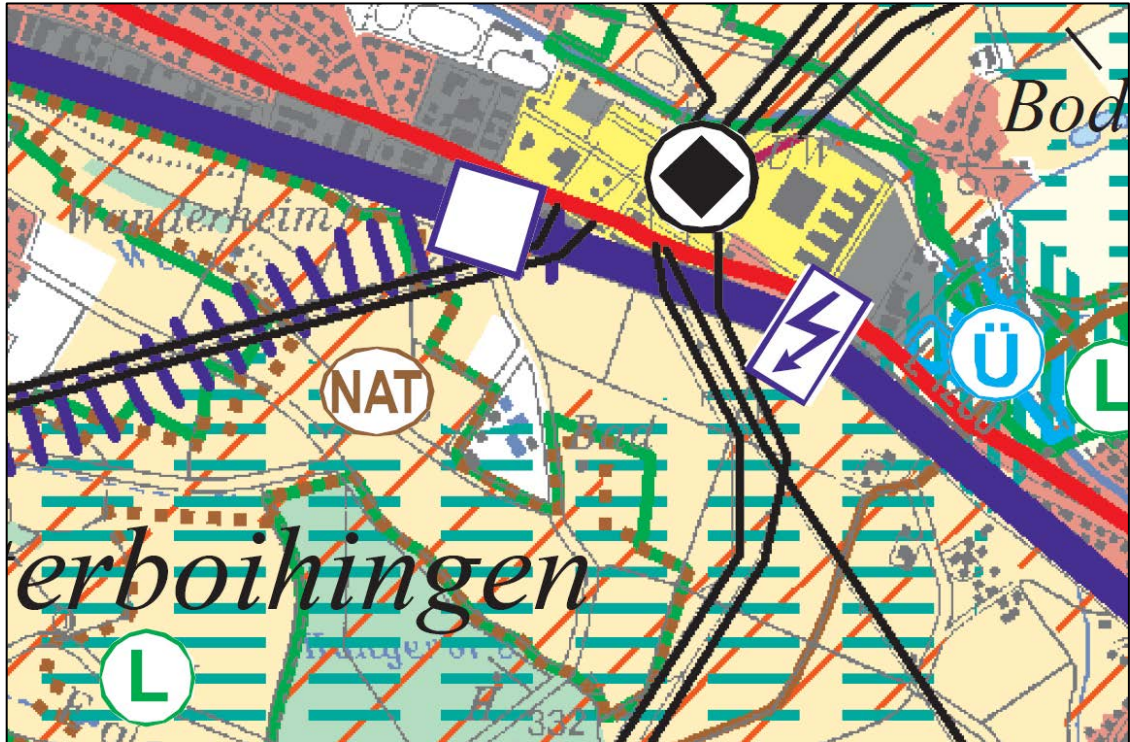
Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Streuobstwiesen im östlichen Geltungsbereich entspricht der Eigenart und der raumbedeutenden Ausgleichsfunktion des regionalen Grünzugs. Gerade diese Maßnahmen geben dem Grünzug G45 in diesem Bereich, der hier überwiegend landwirtschaftliche Flächen umfasst, eine hohe ökologische Wertigkeit.

Bei dem Gebiet für die Landwirtschaft handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet, das zur Sicherung und Ordnung der vegetationsbestimmten Landschaft und ihres natürlichen Leistungsvermögens festgelegt ist.

Die Nutzung des Gebiets als Sportfläche ist bereits mit dem Flächennutzungsplan sowie dem bestehenden Bebauungsplan planerisch vorbereitet. Die zu beplanenden Flächen werden bereits im Bestand nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Der Nutzung als Sportfläche wird gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang eingeräumt. Die

umliegenden landwirtschaftlichen Wege bleiben erhalten und ermöglichen weiterhin die Bewirtschaftung der Nachbarflächen.

Der beabsichtigten Planung stehen somit keine regionalplanerischen oder freiraumbestimmenden Ziele entgegen.



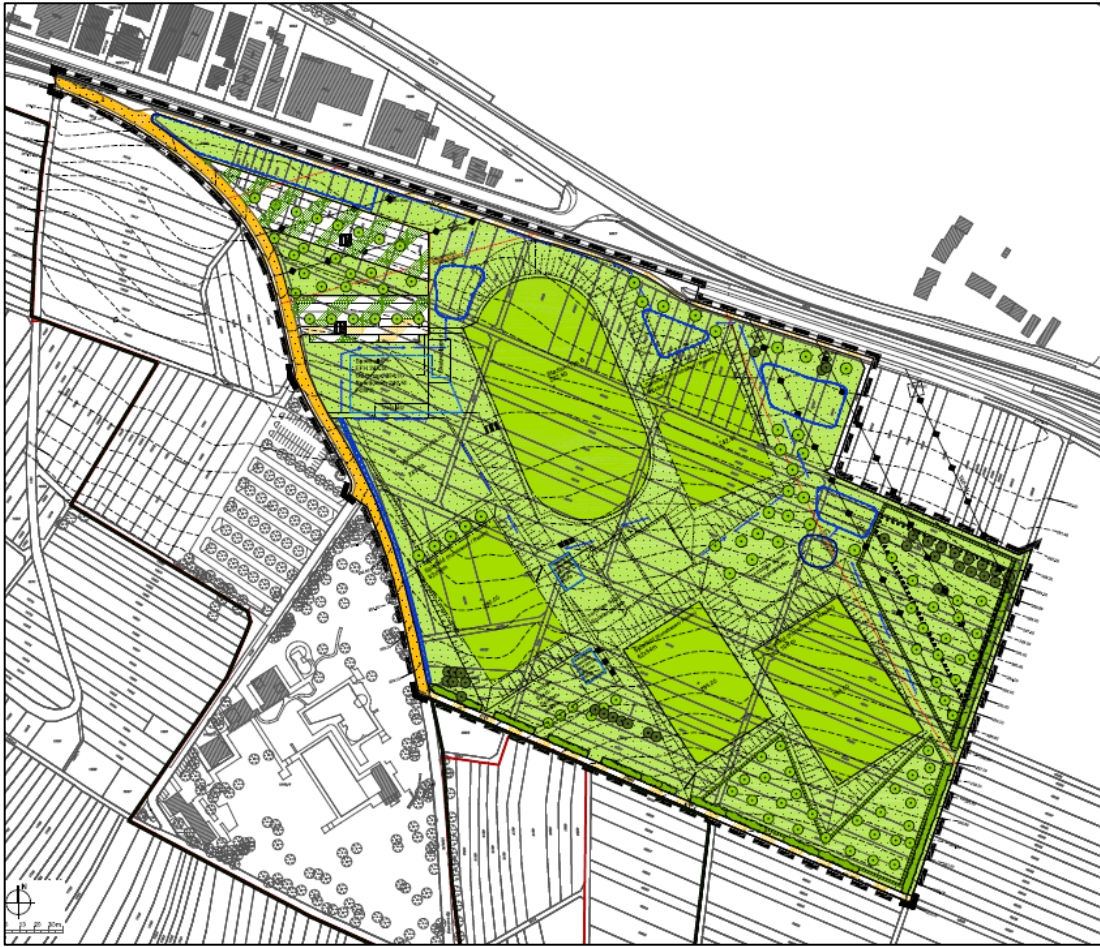
Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2009) im Bereich des Plangebiets

### 3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar (genehmigt am 01.12.2009) stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Grünflächen (Planung) mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Versorgungsleitungen dargestellt.

Aufgrund der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport“ gilt der Bebauungsplan im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.





Planzeichnung Bebauungsplan „Neue Sportanlagen Wendlingen“ (Teil Ost), rechtsgültig seit dem 18.12.2009

Nordwestlich des Geltungsbereichs regelt der Bebauungsplan „Neue Sportanlagen Wendlingen“ (Teil West), 2. Änderung die Zulässigkeit von Sport- und Freizeitnutzungen westlich des Speckwegs, die ebenfalls zur Gesamtsportanlage gehören.

### 3.5. Schutzgebiete

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet liegen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wendlingen am Neckar" sowie das Vogelschutzgebiet (VSG) „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Abgrenzungen der Schutzgebiete in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

Aufgrund der direkten Nähe zum Vogelschutzgebiet wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans eine Erheblichkeitsprüfung (Natura 2000-Vorprüfung) auf der Grundlage eines avifaunistischen Gutachtens (Dipl.-Biol. Dieter Veile, August 2006) erstellt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Minderung von möglichen Beeinträchtigungen der Vogelfauna durch die Nutzung der Sportanlagen wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, wie z.B. die Entwicklung und Erweiterung der Streuobstbestände, die Anpflanzung von Strauchhecken und Einzelbäumen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird eine erneute Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.

### 3.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019

## 4. Bestandssituation

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung ist durch einen kleinteiligen Wechsel von Streuobstwiesen und Äckern geprägt. Die Streuobstwiesen zählen zu den typischen Kulturlandschaften dieser naturräumlichen Einheit. Das Landschaftsbild wird durch die angrenzenden Störfaktoren wie Bahnlinie, Straße, Gewerbegebiet und Freileitungen insbesondere im nördlichen Anschlussbereich stark beeinträchtigt.

Aktuell wird der Geltungsbereich als extensive Wiese genutzt, die ackerbauliche Nutzung wurde hier bereits zugunsten einer Entwicklung zu Sportflächen aufgegeben. Als Interimsnutzung wurde eine Finnenbahn im Plangebiet angelegt.

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden von ca. 283 m üNN auf ca. 304 m üNN um ca. 21/22 m an. Der tiefste Punkt liegt ganz im Norden des Plangebiets am Übergang zum bestehenden Regenrückhaltebecken; der höchste Punkt ganz im Süden am östlichen Ende des Feldweges.

Im nordöstlichen Bereich verlaufen Hochspannungs-Freileitungen. Innerhalb des zugeordneten Schutzstreifens sind Nutzungseinschränkungen zu beachten. In den Schutzstreifen ist auch der dauernde Aufenthalt von Menschen aus gesundheitlichen Gründen nicht erlaubt. Die Leitungen sollen erhalten bleiben.

Das östliche und südliche Umfeld des Plangebiets wird von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geprägt. Nordwestlich grenzt die 2009 in Betrieb genommene Sport- und Freizeitanlage „Im Speck“ mit ihren Spielfeldern, einem Stadion, einer Sporthalle und einem Vereinsheim an. Die gesamte Anlage wird durch den Speckweg erschlossen. Westlich dieses Weges befindet sich eine Tennisanlage sowie das Freibad der Stadt Wendlingen.

Neben den optischen Störungen durch die Freileitungen ist auch eine gewisse Lärmkulisse festzustellen, die im Norden von den dort verlaufenden Verkehrsbändern herrührt und im Westen zumindest im Sommer bei gutem Wetter von dem dortigen Freibadbetrieb. Lärmimmissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind eher untergeordnet.



Luftbild mit dem Plangebiet, genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL ([www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de)), 05.11.2020

#### 4.1. Geologie, Boden und Grundwasser

Zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse im Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro Dr. Spang, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH aus Esslingen erstellt. Dazu wurden im Plangebiet mehrere Bohrungen durchgeführt und ausgewertet.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des quartären Lösslehms. Dieser lagert auf dem Festgestein des Schwarzen Jura, das aus Ton-, Kalk- und Sandsteinen besteht.

Unter dem ca. 0,3 m starken Oberboden (humose, sandige bis schwach kiesige Tone und Schluffe) wird bindiger Lösslehm vorgefunden, der aus einem 5,4 - 6,6 m mächtigem schluffigen Ton besteht. Die Mächtigkeit nimmt talabwärts geringfügig (bis ca. 1m) ab. Die Lösslehme weisen eine nur sehr schwache bis schwache Durchlässigkeit sowie einen natürlichen Wassergehalt zwischen ca. 17-29 % auf.

Die präquartäre Schichtenfolge besteht aus vollständig verwitterten bis zersetzten Ton- und Kalksteinen des Schwarzen Jura. Diese sind aufgrund des Verwitterungsgrades als Lockerböden einzustufen. In Bereichen, in denen kein weiterer Bohrfortschritt möglich war, gehen die zersetzten Ton- und Kalksteine in schwach bis stark verwittertes Festgestein über.

## **Grundwasser**

In drei Geländeaufschlüssen/Bohrungen waren Wasserzutritte (ca. 4,5 - 6,6m unter Geländeoberkante) festzustellen. Der Bemessungswasserstand/ Bauwasserstand wird aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Lösslehme bezogen auf die jeweilige Geländeoberkante angesetzt und auf 5,5 m unter derzeitiger GOK festgelegt.

Höhere Grundwasserstände oder im Lösslehm angestautes Sickerwasser können nicht ausgeschlossen werden.

## **Versickerung**

Die Ausführung von Versickerungsanlagen ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Lösslehms nicht möglich bzw. zulässig. Da die Sportfelder durch die Hangsituation in die Lösslehmschicht einbinden werden, sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen einzuplanen.

Für das Plangebiet sind möglichst Maßnahmen zur Abflusssdämpfung, Retention und Verdunstung des Niederschlagswassers (z.B. Dachbegrünung, Mulden, Teichflächen, Rückhaltebecken, wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen soweit zulässig) vorzusehen. Bei starkem Wasseranfall werden diese Maßnahmen jedoch nicht ausreichend sein, sodass ein Notüberlauf („Hochwasserentlastung“, möglichst mit Anschluss an ein Trennsystem) erforderlich wird.

### **4.2. Altlasten**

Ein Vorliegen von Altlasten ist nicht bekannt. Bei neuen Funden im Zuge von Aushubmaßnahmen etc. ist entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörde zu verfahren. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

## 5. Entwurfsplanung Sportanlagen

Zur Erweiterung des Sportparks „Im Speck“ wurde durch das Büro Gänßle + Hehr, Landschaftsarchitekten aus Esslingen a. N. eine Entwurfsplanung erstellt, welche auf der bisherigen Planung für den Teilbereich Ost und damit auch auf dem bestehenden Bebauungsplan basiert.

Geplant ist die Anlage eines Rasenspielfelds mit 70 x 109 m sowie eines Kleinspielfelds aus Kunstrasen mit den Maßen 62 x 94 m. Durch die Anlage eines belastbaren sowie witterungsunabhängig nutzbaren Kunstrasenspielfeldes kann die Weiterführung des Spiel- und Übungsbetriebs des TV Unterboihingen e.V. sichergestellt werden. Für beide Spielfelder sind Flutlichtanlagen sowie eine Beregnungsanlage und Drainageleitungen vorgesehen. Das Rasenspielfeld erhält entlang der südlichen Längsseite eine zweireihige Sitzanlage, die in die erforderliche Geländemodellierung am Vereinsheim eingebunden wird. Die Ballfangzäune um die beiden Spielfelder sind 6,00 m hoch. Die vorhandene Zaunanlage aus Stabgitter um das gesamte Gelände wird teilweise versetzt und durch Tore ergänzt. Ergänzend ist eine Warmlaufbahn aus Kunstrasen sowie Felder für Freizeit, Spiel und Sport vorgesehen.

Das vorhandene Beachvolleyballfeld des TSV Wendlingen wird um zwei Felder erweitert. Zusätzlich erhalten die Spielfelder im Zuge der Baumaßnahmen eine Sitzanlage, die in die Geländemodellierung eingebunden sein wird.

Zur Herstellung der Sportflächen werden umfangreiche Erdbewegungen erforderlich. Das Abfangen des Geländes soll durch bepflanzte Böschungen mit Neigungen von max. 1:1,6 erfolgen.



Lageplan, Entwurfsplanung, Gänßle + Hehr Landschaftsarchitekten, Esslingen a.N., Stand: 16.09.2020

## Erschließung und Nutzungen

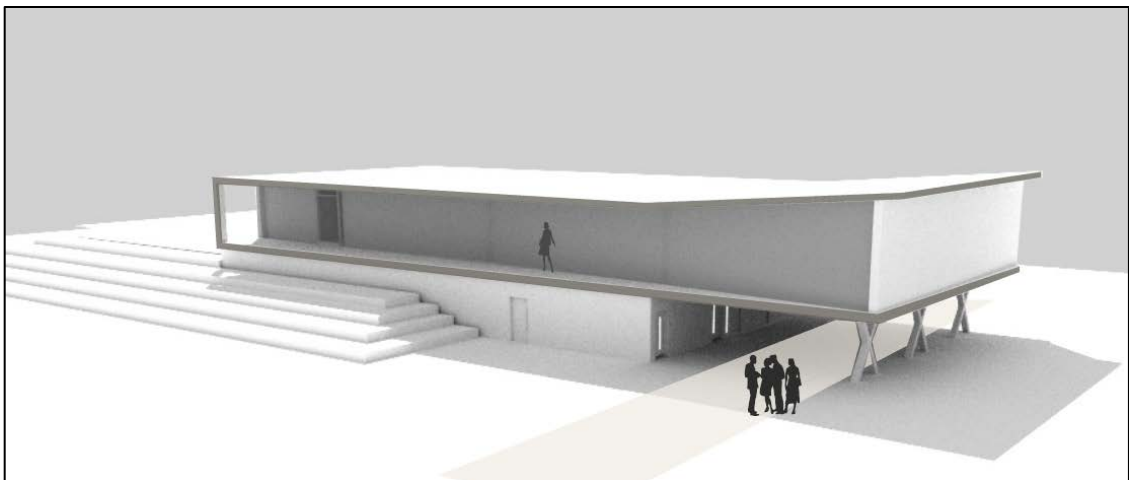
Der vorhandene Feldweg, über den derzeit das Vereinsheim des TSV Wendlingen von Südost angefahren werden kann, wird rückgebaut und in einem Teilabschnitt durch eine asphaltierte Zufahrt im Südwesten ersetzt. Über die neue Zufahrt wird der neue öffentliche Parkplatz erschlossen. Dessen Zufahrt wird in Asphalt, die Parkflächen in Betonrasenfugenpflaster und die Zufahrten in Drainfugenpflaster ausgeführt. Die Parkierungsfläche soll mit Einzelbäumen begrünt werden.

Östlich angrenzend an die Parkplatzfläche ist ein zweigeschossiges Vereinsheim mit einem flachen/ flach geneigten Dach (extensiv begrünt) geplant. Das Erdgeschoss des Gebäudes rückt in den Hang hinein, das Obergeschoss kragt nach Westen zum Parkplatz aus. Die Anlieferung des Vereinsheims (Küche) erfolgt auf der Ebene des Obergeschosses über den auszubauenden Feldweg. Das tieferliegende Niveau kann über zwei Treppenanlagen erreicht werden. Während die eine zum Parkplatz führt, dient die andere als Zuschauertribüne für das Sportspielfeld. Die Planung für das Vereinsheim des TV Unterboihingen erfolgt durch das Büro Bankwitz - beraten planen bauen aus Kirchheim/Teck.

Im äußersten Süden des Plangebiets wird eine Fläche für einen Naturkindergarten reserviert, innerhalb welcher zwei Bauwagen winkelförmig aufgestellt werden können. Die Mitarbeiter parken ebenfalls auf dem öffentlichen Parkplatz. Auch der Hol- und Bringverkehr des Kindergartens soll hier abgewickelt werden.

Sämtliche Bewegungs- und Aufenthaltsflächen werden verkehrsfrei über gepflasterte Wegeachsen erschlossen. Ein Teil der Wege wird lediglich für Versorgungsfahrzeuge genutzt. Die Vereinsfläche des TSV Wendlingen und die dortigen Beachvolleyballfelder können fußläufig innerhalb der umlaufenden Zaunanlage erreicht werden.

Quelle: Beschreibung des Planvorhabens durch das Büro Gänble + Hehr, Landschaftsarchitekten aus Esslingen a.N., ergänzt von schreiberplan, Stuttgart



Planung Vereinsheim (Vorentwurf) durch das Büro Bankwitz, Kirchheim/Teck, Stand: 15.07.2020

## **Entwässerungskonzeption**

Das Oberflächenwasser soll im gesamten Geltungsbereich getrennt gesammelt und über landschaftsgerechte offene Mulden geführt, bzw. zurückgehalten werden. Auch wenn der vorgefundene lehmige Boden Versickerungen nur in sehr geringem Maß zulässt, dient dieses System letztendlich dem Hochwasserschutz, der Neubildung von Grundwasser und der Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Für die Bewässerung der Spielfelder wird ebenfalls Oberflächenwasser bzw. Wasser aus den notwendigen Drainageanlagen wiederverwendet. Überschüssiges Oberflächenwasser wird aus den Rückhaltebereichen in eine vorhandene Rohrleitung geführt, die im Trennsystem direkt in die Lauter mündet. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

## **6. Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Habitatpotenzialanalyse durch das Büro StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer aus Nürtingen erstellt (siehe Anlage 2).

Ziel der Untersuchung ist es, festzustellen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans gegen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können.

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass für die folgenden geschützten Arten Verminderungs-, Vermeidungs- und gegebenenfalls auch Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen sind, um keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz auszulösen.

### **Rodungszeitraum**

Zur Vermeidung von Direktverlusten von Fledermäusen oder europäischen Vogelarten (einschließlich deren Entwicklungsformen) ist die Gehölzrodung auf den Zeitraum vom 1. November bis 28./ 29. Februar außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse/ Brutsaison der Vögel zu begrenzen.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1. Verkehrsflächen**

Die Flächen, die der äußeren Erschließung des Plangebiets dienen, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der bestehende Feldweg bis zur Hauptzufahrt zum Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und somit auch planungsrechtlich gesichert. Die öffentlichen Parkplätze innerhalb des Gebiets sollen mit wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden und werden in diesem Sinne als entsprechende Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkierungsfläche, Oberflächen wasserdurchlässig“ festgesetzt.

Auf die Festsetzung der internen Verkehrsflächen (Wege, Pflegezufahrten etc.) wird zugunsten einer höheren Flexibilität bei späteren Änderungen der Erschließung verzichtet.

### **7.2. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ und überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Die Art der baulichen Nutzung ist als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt, was auch der Festsetzung des bisher gültigen Bebauungsplans entspricht. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit der Nutzungen und baulichen Anlagen, Einrichtungen etc. innerhalb dieser Fläche, die der Zweckbestimmung „Sport“ dienen.

An den Spielfeldrändern werden die üblichen Ballfangzäune erforderlich, die in ihrer Höhe jedoch auf max. 6,0 m beschränkt werden. Dies entspricht der Mindesthöhe an den Stirnseiten gemäß entsprechenden Normen. Beide Spielfelder dürfen mit einer Flutlichtanlage ausgestattet werden, die zum Betrieb des Sportvereins notwendig sind. Die maximale Höhe dieser wird gemäß der vorliegenden Planung auf 16,0 m geregelt. Im Bebauungsplan werden Hinweise zur Ausrichtung und Art der Strahler in Bezug auf die Vermeidung von Blendungen im Bahn- und Straßenverkehr aber auch zugunsten des Artenschutzes formuliert.

Alle Zäune im Plangebiet dürfen nur in offener Ausführung hergestellt werden. Zusammen mit Regelungen zur Höhenbeschränkung sollen so die damit verbundenen optischen Störungen minimiert und eine Abschottung der Flächen vermieden werden.

Da zur Herstellung der Sportflächen umfangreiche Geländemodellierungen erforderlich werden, werden Festsetzungen zur Gestaltung dieser getroffen. Auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB wird die Oberkante für beide Spielfelder (OK Spielfeld) festgesetzt, über welche indirekt der Umfang der Geländemodellierungen begrenzt wird. Eingriffe in Boden und Relief und damit auch in das Landschaftsbild können möglichst gering gehalten werden. Um die Entwässerung sicherzustellen, werden Abweichungen bis zu 0,5 m zugelassen.

Aus der geplanten Höhenlage der Spielfelder ergeben sich Böschungen, die aus Gründen des Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Bodenerosion nicht steiler als 1:2 geneigt sein sollen. Stützmauern dürfen zum Abfangen des Geländes bis zu einer Höhe von max. 1,0 m eingesetzt werden, wodurch eine wandartige Wirkung über größere Längen unterbunden werden kann. Zur landschaftsbildverträglichen Wirkung und um eine ökologische Wertigkeit zu erzielen, sind diese aus naturraum-typischen Steinen herzustellen.

## **Vereinsheim**

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen fest, in welchem die Errichtung eines Vereinsheims mit dazugehöriger Gastronomie zulässig ist.

Durch die geänderten Nutzungsansprüche an das Vereinsheim ist die Festsetzung eines größeren Baufelds als im bisher gültigen Bebauungsplan erforderlich. Die Baugrenze bezieht auch die Auskragung des Obergeschosses nach Westen ein und entspricht in etwa der projizierten Grundfläche aus der aktuellen Hochbauplanung. Falls Nebenanlagen zu dieser Nutzung erforderlich werden, können diese auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden.

## **Naturkindergarten**

Im Bebauungsplan wird eine überbaubare Grundstücksfläche für die Anlage eines Naturkindergartens festgesetzt. Beim Kindergarten handelt es sich um eine nicht fest mit dem Erdreich verbundene Anlage, sondern um eine Standfläche für zwei Bauwagen innerhalb eines wasserdurchlässigen und mit Holzhackschnitzel ausgelegten Bereichs.

## **Unterirdische Anlagen**

Unterirdische Anlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung „Sport“ dienen bzw. für die Nutzung als Sportanlage erforderlich sind. Dazu zählen auch unterirdische Anlagen zum Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser.

### **7.3. Gebäudehöhe (GBH) und Eingangsfußbodenhöhe (EFH)**

Für die Lage, die Höhenentwicklung und die Dachform des Vereinsheims werden Festsetzungen getroffen, die eine landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung sicherstellen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe als Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes (nach Norden optisch wirksam) mit einem flach geneigten Dach (im westlichen auskragenden Bereich ca. 5°). Die Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe GBH werden in Art und Höhe der Anlagen beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild (aus der Fußgängerperspektive sowie der Draufsicht) zu vermeiden.

Zusätzlich wird für das Vereinsheim eine Eingangsfußbodenhöhe EFH gem. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Diese steht in funktionalem Zusammenhang mit den Spielfeldern bzw. entspricht der OK Spielfeld, aber auch mit dem öffentlichen Parkplatz.

### **7.4. Fläche und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die Entwässerungskonzeption zur Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet über mehreren Retentionsmulden und naturnahe Regenrückhaltebecken (in Kombination mit weiteren Maßnahmen) wird über im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Um bei der späteren Planung flexibel auf Änderungen reagieren zu können, sind Abweichungen in der Abgrenzung der Retentionsbecken bis zu 2 m möglich. Retentionsmulden können grundsätzlich im gesamten Plangebiet hergestellt werden.

Die Retentionsbecken sind als 2-mahdige blumenreiche Wiesenflächen mit Anteilen an Röhricht und Hochstaudenfluren innerhalb der dafür festgesetzten Flächen anzulegen, auf denen auch Bäume angepflanzt werden. Neben positiven Effekten auf das Mikroklima kann so auch ein gewisser naturschutzrechtlicher Ausgleich erzielt werden, von dem auch geschützte Arten (Bienen, Insekten etc.) profitieren.

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

##### **Dachbegrünung**

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass das Flachdach des Vereinsheims zu einem Anteil von mind. 80 % zu begrünen ist. Begrünte Dächer tragen sowohl zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte) als auch zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser bei. Gründächer dienen auch der gestalterischen Einbindung von Dachflächen (5. Gebäudefassade) in der Aufsichtswirkung.

Die Flächen sind mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünungen mit vollflächiger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig.

##### **Wasserdurchlässige Oberflächen, Oberflächen von betrieblichen Flächen**

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind nicht überdachte Stellplätze und Parkstände (öffentliche Parkierung), sowie Zufahrten und Wege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen.

Diese Festsetzung dient der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden Boden und Grundwasser geschont. Zudem tragen die Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Reine Schotterflächen sollen jedoch unterbunden werden, um Lebensräume zu erhalten und der Aufheizung von Flächen entgegenzuwirken.

Ausgenommen hiervon sind betriebliche Umgebungsflächen, Fahrgassen sowie Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern, z.B. für Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW.

##### **Erhalt und Entwicklung von Streuobstwiesen**

Auf den östlichen Bereichen, die nicht funktionsbedingt beansprucht werden, werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Größe und Abgrenzung dieser Flächen entsprechen in etwa derjenigen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan.

Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten (s. auch planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2) und durch zusätzliche Anpflanzungen zu ergänzen. Durch diese Maßnahme sollen die Flächen im naturschutzfachlichen Sinn aufgewertet werden, sodass im Geltungsbereich ein Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht

werden kann. Die dort festgesetzten Maßnahmen sind abgeleitet aus der vorhandenen Landschaftstypologie.

#### **7.6. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Ausbildung einer Baumreihe entlang des Hauptweges im Gebiet, der die wesentlichen Sportflächen miteinander verbindet und zur Begrünung des größeren Parkplatzes werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine landschaftsgerechte Feldhecke festgesetzt (Erhalt und Anpflanzung), die das Sportgelände wirksam eingrünt. Die Feldhecke zusammen mit den Bäumen im Süden sind geeignet als Lebensraum für die dort typische Fauna im Übergang zu beiden Schutzgebieten.

Die geplanten Böschungsbereiche sind mit Sträuchern und Bäumen im Sinne von Feldgehölzen zu bepflanzen, sodass das Wurzelwerk zur Hangsicherung dient.

Zusammen mit der vorgesehenen Erhaltung der Bäume sowie Sträucher/ Hecken im Gebiet wird damit eine strukturreiche Durchgrünung des Gebiets erreicht.

## 8. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen, gestalterischen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten aufgrund der Lage des Gebiets am Ortsrand und gemäß der städtebaulichen Entwurfskonzeption getroffen. Mit den getroffenen Vorschriften wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauherrenschaft und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Als Dachform wird Flachdach festgesetzt, um hier einen modernen Bau gem. Hochbauplanung und den Nutzungsanforderungen eines Vereinsheims zu ermöglichen. Zudem kann somit eine wirksame Dachbegrünung zugunsten der Entwässerungssituation gewährleistet werden.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas (Spiegelglas ist zugunsten des Vogelschutzes unzulässig) und Solaranlagen sowie leuchtende und grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Dieser Zielsetzung dienen auch die Vorschriften zur Anbringung von Außenwerbung sowie zur Gestaltung und Eingrünung von Standplätzen für Abfallbehälter. Mit den Vorschriften zur Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen soll zum einen eine Beeinträchtigung des Fahrverkehrs nördlich des Plangebiets und zum anderen eine Beeinträchtigung von Insekten und anderen Tierarten im direkten Umfeld des Plangebiets unterbunden werden.

Über die Vorschriften werden die Voraussetzungen zur Anbringung von Solaranlagen auf flachen Dächern mit Einschränkungen zur Höhe der Solaranlagen ermöglicht. Die Anlagen sollen auf Flachdächern von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt sichtbar sind. Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden.

## **9. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird der bestehende Sportpark „Im Speck“ nach Osten erweitert, in dem hier Ersatz für die beiden entfallenden Rasen-Großspielfelder am Neckar und für das Vereinsheim des TV Unterboihingen e.V. geschaffen wird. Die Beachvolleyballarena des TSV Wendlingen e.V. wird erweitert und erhält neue Sitzgelegenheiten. Mit der Gesamtmaßnahme kann somit der Vereinssport gesichert und den heutigen Bedürfnissen entsprechend aufgestellt werden.

Durch die Konzentration von Sport- und Freizeitnutzungen an einem gemeinsamen Standort „Im Speck“ kann die Gesamtattraktivität der Anlage gesteigert werden. Mit diversen Angeboten werden unterschiedliche Nutzergruppen aller Generationen angesprochen. Der Bevölkerung der Stadt Wendlingen wird Gelegenheit gegeben, anlagengebundenen Sport zu treiben und damit deren Gesundheit und Wohlbefinden zu erhalten und zu fördern.

Die durch die Verlagerung können die freigewordenen Flächen am Neckar einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und so den bestehenden Gewerbestandort stärken.

### **9.1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Planung sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, welche bereits im bisher gültigen Bebauungsplan im Rahmen des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet wurden. Diese Eingriffe sind grundsätzlich nicht vermeidbar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kommt es zu einer Änderung des Eingriffs und damit auch zu einem anderen Ausgleichsumfang als für den bisher gültigen Bebauungsplan. Die für den vorliegenden Bebauungsplan erstellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (siehe Anlage 1) zeigt auf, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kann.

### **9.2. Sport- und Verkehrslärm**

Der Betrieb der Sportanlagen wird Lärmimmissionen hervorrufen, deren Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans untersucht und gutachterlich geprüft wurden. Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass im Einwirkungsbereich der geplanten Sportanlagen unter Berücksichtigung der vorhandenen Sportanlagen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu erwarten sind.

Die Verkehrsräusche, verursacht durch den Sportanlagenverkehr auf der öffentlichen Straße und auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz, wurden gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung untersucht. Beim Betrieb des geplanten öffentlichen Parkplatzes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der maßgebenden Bebauung deutlich unterschritten.

### 9.3. Eigentumsverhältnisse und Umsetzung der Planung

Die Stadt Wendlingen ist Eigentümerin des gesamten Geltungsbereichs. Eine Bodenordnung wird deshalb nicht erforderlich. Die Kosten werden von der Stadt Wendlingen aufgebracht (außer Vereinsheime und vereinsgebundene Einrichtungen). Ein Großteil dieser Kosten wird über den Erlös aus den aufgegebenen Sportstandorten refinanziert.

## 10. Flächenaufstellung

| Fläche                 | Größe in m <sup>2</sup>       | in %         |
|------------------------|-------------------------------|--------------|
| Verkehrsflächen        | 950,4 m <sup>2</sup>          | 1,5 %        |
| Parkierungsflächen     | 2.370,4 m <sup>2</sup>        | 3,6 %        |
| Feldweg                | 1.342,5 m <sup>2</sup>        | 2,1 %        |
| Öffentliche Grünfläche | 60.067,9 m <sup>2</sup>       | 92,8 %       |
| <b>Summe</b>           | <b>64.731,2 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 11. Anlagen

### 1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Entwurf)

StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen

### 2. Habitatpotenzialanalyse

StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen

### 3. Baugrundgutachten zur Erweiterung des Sportparks „Im Speck“, Neubau von 2 Sportplätzen und eines Vereinsheims in Wendlingen am Neckar (Projektnummer 41.7143)

Dr. Spang, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH, Esslingen, Stand: 16.07.2020

Aufgestellt  
Wendlingen am Neckar, den .....

Anerkannt  
Wendlingen am Neckar, den .....

Stadtbauamt

Stadtbauamt