



**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB  
„Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“ Bereich Uracher-,  
Lichtensteinstraße, mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gem § 74 LBO,  
Planbereich 01/18**

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB, Entwurf vom 22.12.2020**

**Inhaltsübersicht:**

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

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Die Stadt Wendlingen am Neckar liegt laut Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Kleinzentrum an der regionalen Entwicklungsachse Kirchheim-Stuttgart und ist dem sog. Siedlungsbereich zugeordnet, in denen vorrangig die Siedlungstätigkeit zu konzentrieren ist. Im Stadtgebiet wurden deshalb in den vergangenen Jahren vermehrt Entwicklungspotentiale im Innenbereich aktiviert. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung durch Nachverdichtung und Modernisierung bestehender Wohngebiete und der Umnutzung derzeit gewerblich genutzter Bereiche. Weiterhin wird dadurch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte der Stadt Wendlingen am Neckar, südlich des Rathauses. Aufgrund der zentralen Lage und der teils alten baulichen Substanz wurde eine Nachverdichtung des Gebiets untersucht und städtebauliche Konzepte für verschiedene Varianten entwickelt. Die Ergebnisse der Studie „Nachverdichtung Innenstadt“ wurden dem Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar im Jahr 2019 vorgestellt. Im Vordergrund standen dabei insbesondere diejenigen Bereiche des Plangebietes, bei denen absehbar war, dass sie für eine Neubebauung zur Verfügung stehen. Auch Bestandteil der Betrachtung war die Poststation im Nordosten des Plangebiets, die sich im Falle einer Standortverlagerung besonders als innerstädtische Potentialfläche anbieten würde.

Ergänzend zur städtebaulichen Studie „Nachverdichtung Innenstadt“, wurde für den östlichen Bereich des Plangebiets vom Büro Aldinger Architekten ein konkreter Bebauungsvorschlag erarbeitet. Geplant sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 46 Wohneinheiten, die einen Innenhof bilden und somit zu einem sozialen Miteinander beitragen.

Die Untersuchungen verfolgen die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wendlingen am Neckar, das gesamte Innenentwicklungspotenzial zu nutzen. Durch die besondere Lage soll langfristig ein verdichtetes Wohnquartier entstehen, das die Stadtmitte betont und neuen innerstädtischen Wohnraum bietet. Durch den Bebauungsplan soll die Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung dieser Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet und die Innenentwicklung gefördert werden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und der städtebaulichen Varianten sind, ebenso wie erste Vorhabenplanungen, in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan rechtsverbindliche Bebauungsplan „Östlich Bahnhof Wendlingen a.N. zwischen den Ortslagen Wendlingen a.N. und Unterboihingen“, Planbereich 01, i.K.g. am 25.11.1950, setzt lediglich Baulinien fest. Die vorgesehene Bebauung stimmt nicht mit diesen überein.

Da es sich bei der Maßnahme um eine 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 ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“, Bereich Uracher-, Lichtensteinstraße, Planbereich 01/18 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

## 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 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 von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche 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 „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“, Bereich Uracher-, Lichtensteinstraße, umfasst ein Plangebiet von insgesamt knapp 13.200 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt damit 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a (1) Satz 4 BauGB)

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls 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.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

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

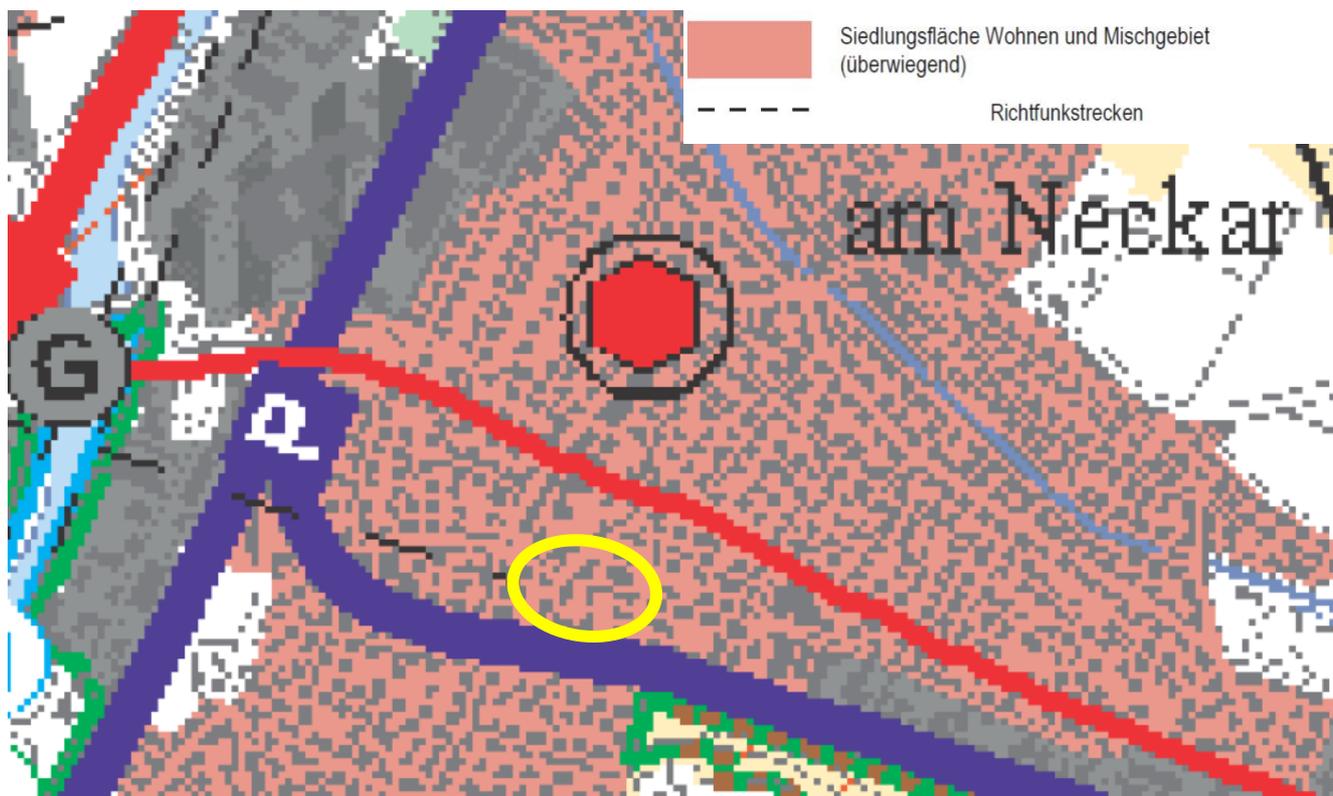
- der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1).
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 ist 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 nicht durchgeführt.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Regionalplan



Auszug Regionalplan, Raumnutzungskarte, Verband Region Stuttgart, vom 22.07.2009 (mit Lage des Plangebietes in gelb)

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.

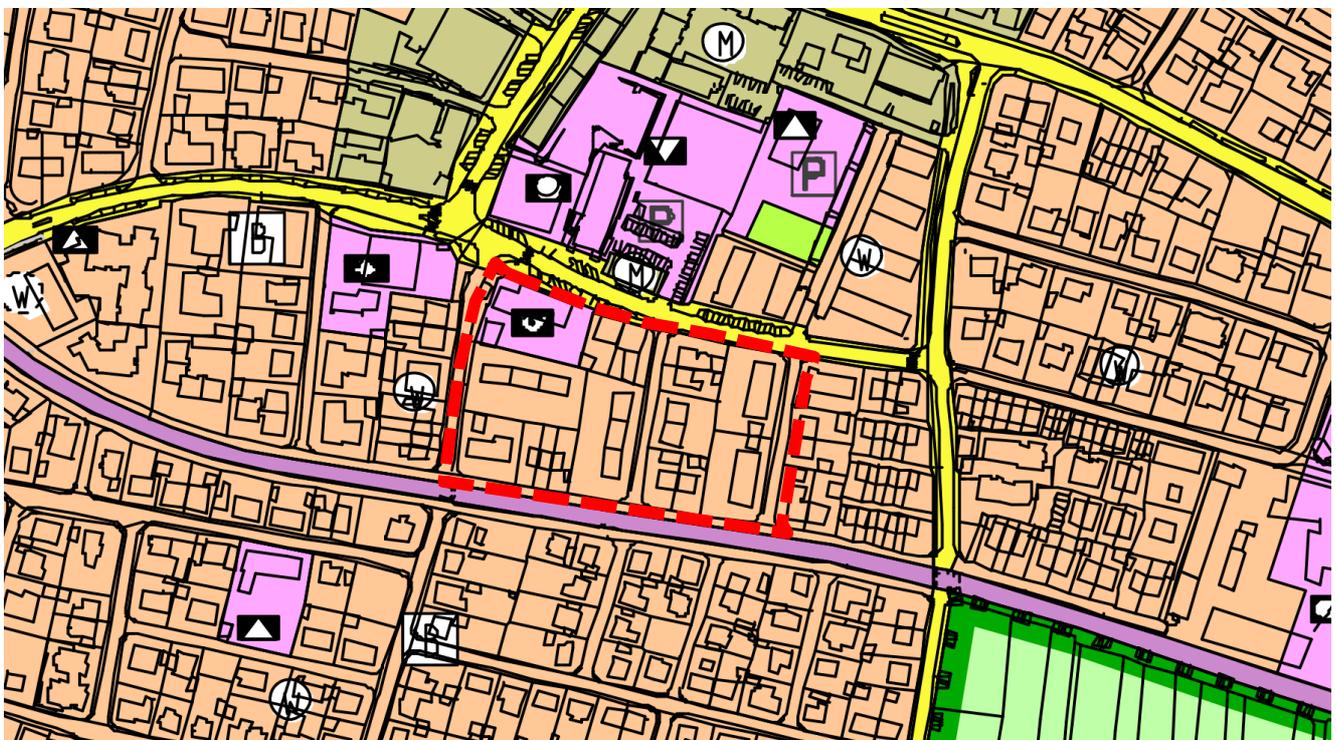
Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ dargestellt. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ulmer Straße für den regionalen Verkehr, südlich verläuft die Bahnstrecke. Westlich des Gebietes ist im Regionalplan eine Richtfunkstrecke eingetragen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Wendlingen am Neckar 3. Änderung der 3. Fortschreibung ist das Planungsgebiet „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“, Bereich Uracher-, Lichtensteinstraße, Großteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im nordwestlichen Bereich der Fläche weist der Flächennutzungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf (Post) aus.

Gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bereich der geplanten Wohnnutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Bereich der geplanten Mischgebietsnutzung nicht. Da im vorliegenden Fall die geplante Mischgebietsnutzung dem Gebietscharakter entspricht und sich in die Umgebung einfügt, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher für den nordwestlichen Teil (derzeit: Gemeinbedarf, Wohnbaufläche; geplant: gemischte Baufläche) im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug „3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverbandes Köngen - Wendlingen am Neckar“ vom 24.06.2009 (Amtliche Bekanntmachung am 29.01.2010) (mit Abgrenzung des Plangebietes in rot)

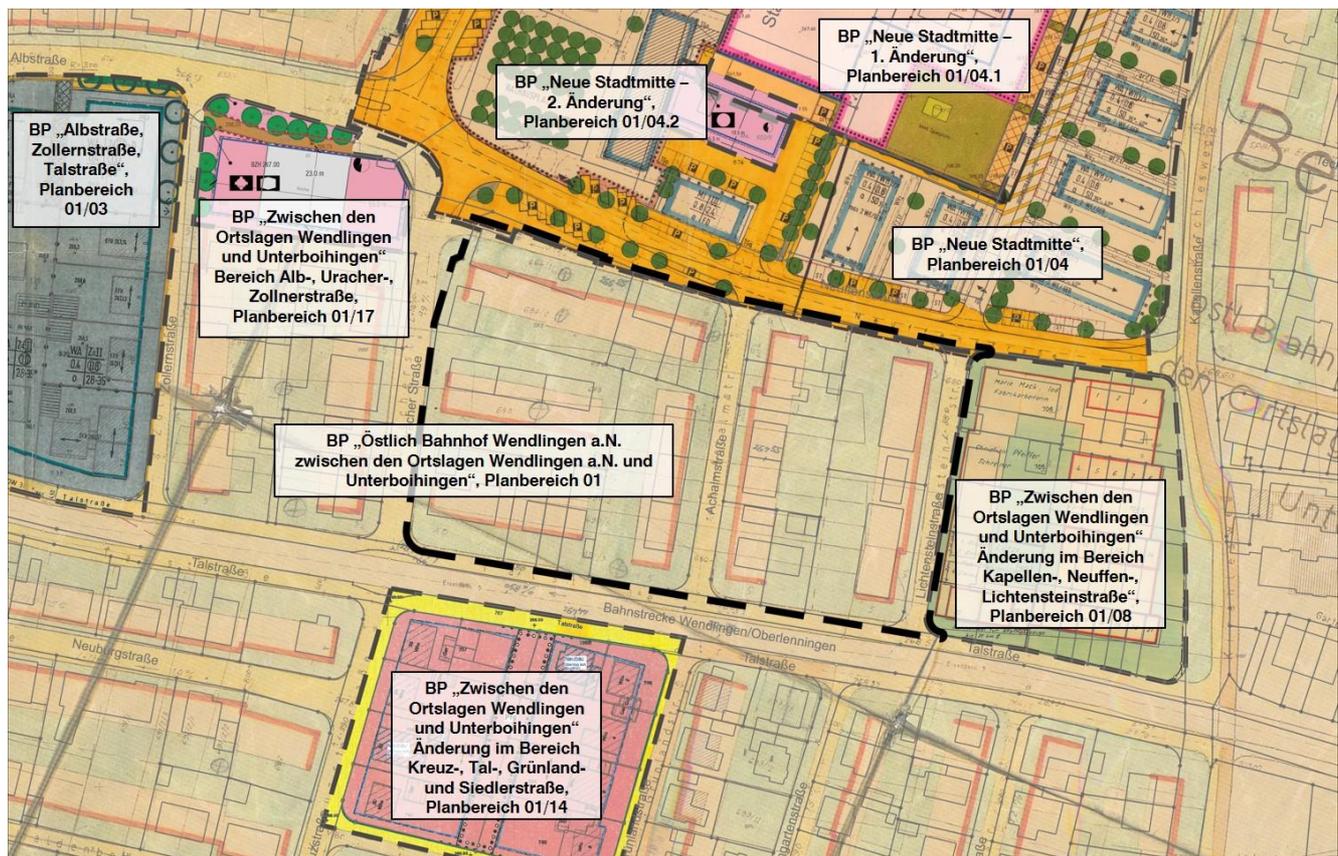
### 3.3 Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Östlich Bahnhof Wendlingen a.N. zwischen den Ortslagen Wendlingen a.N. und Unterboihingen“ (i.K.g. am

25.11.1950), der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“, Bereich Uracher-, Lichtensteinstraße (Planbereich 01/18), mit dessen Rechtskraft unwirksam wird.

Innerhalb des Plangebiets setzt der Bebauungsplan „Östlich Bahnhof Wendlingen a.N. zwischen den Ortslagen Wendlingen a.N. und Unterboihingen“ Baulinien fest.

Weitere Regelungen der Bebauung in diesem Bereich richten sich nach der Ortsbausatzung über allgemeine baurechtliche Bestimmungen für die Gemeinde Wendlingen a. N. vom 03.10.1957.



Rechtsverbindliche Bebauungspläne (mit Abgrenzung des Plangebietes in schwarz)

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Zentrum von Wendlingen am Neckar mit dem Rathaus und dem Polizeirevier, der Festhalle bzw. dem Haus der Vereine, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie einem Kindergarten mit Spielplatz. Westlich des Plangebietes, an dem jetzigen Standort der Johanneskirche soll zeitnah ein Gemeindezentrum sowie eine Einrichtung für Menschen mit geistiger Behinderung entstehen. Westlich und östlich schließt sich ansonsten Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets, angrenzend an die Talstraße, verläuft die Bahntrasse.

Das Plangebiet selbst dient derzeit bereits hauptsächlich der Wohnnutzung. Vor allem im nordwestlichen Plangebiet befinden sich zudem gewerbliche Nutzungen, wie ein Fotogeschäft und eine Zahnarztpraxis. Die gewerbliche Nutzung (Postgeschäft / Postannahmestelle) soll im Erdgeschoss erhalten bleiben.



Luftbild (mit Abgrenzung des Plangebietes in rot) (Quelle: google earth, Kartendaten 2020)



Fotos (Baldauf Architekten, 03/2019)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb der Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK).



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK), Überflutungsflächen (mit Abgrenzung des Plangebietes in rot) (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), zugegriffen am 11.07.2019)

## 5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte der Stadt Wendlingen am Neckar, südlich des Rathauses und ist vorwiegend durch eine Zeilenbebauung geprägt. Aufgrund der zentralen Lage und der teils alten baulichen Substanz, wurde die Nachverdichtung des Gebiets untersucht und städtebauliche Konzepte für verschiedene Varianten entwickelt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden dem Gemeinderat der Stadt Wendlingen am Neckar im Jahr 2019 vorgestellt. Im Vordergrund standen dabei insbesondere diejenigen Bereiche des Plangebietes, bei denen absehbar war, dass sie für eine Neubebauung zur Verfügung stehen. Auch Bestandteil der Betrachtung war die Poststation im Nordosten des Plangebiets, die sich im Falle einer Standortverlagerung besonders als innerstädtische Potentialfläche anbieten würde.

Im Zuge der Studie wurden zunächst die Geschossigkeiten des Bestands ermittelt (ausgenommen sind die zu überplanenden Bereiche).



Studie „Nachverdichtung Innenstadt“, **Geschossigkeit Bestand** (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 19.03.2019) (mit Abgrenzung des Untersuchungsbereichs in schwarz)

Insgesamt wurden drei städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Dichten entwickelt. Zugrunde gelegt wurde eine Grundflächenzahl von 0,4. Die Untersuchung zeigt, dass durch die Nachverdichtung der innerörtlichen Fläche die Schaffung von bis zu ca. 70 Wohneinheiten möglich wäre.



Studie „Nachverdichtung Innenstadt“, Städtebauliche Konzepte: **Variante 1** (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 19.03.2019)



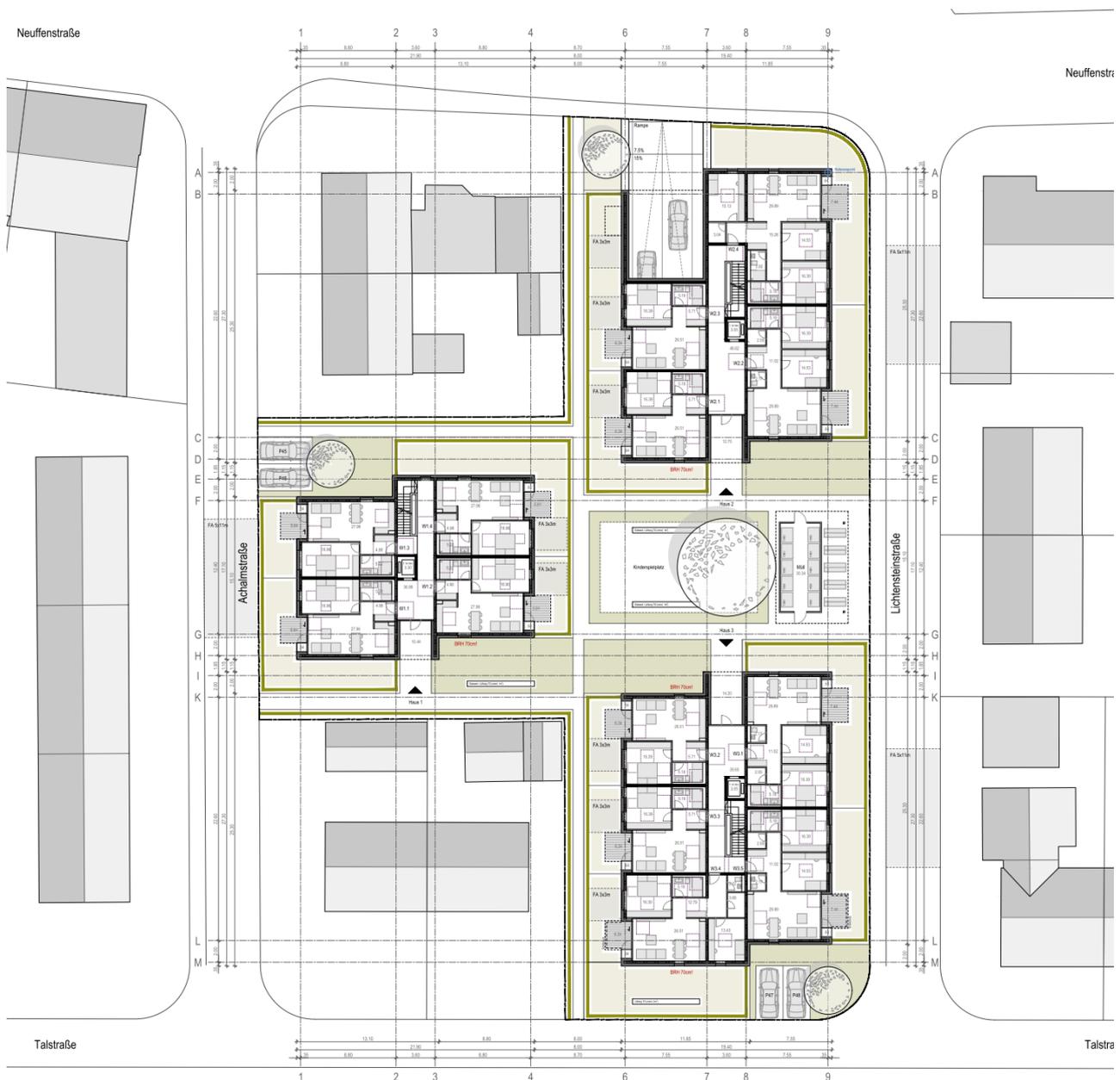
Studie „Nachverdichtung Innenstadt“, Städtebauliche Konzepte: **Variante 2** (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 19.03.2019)



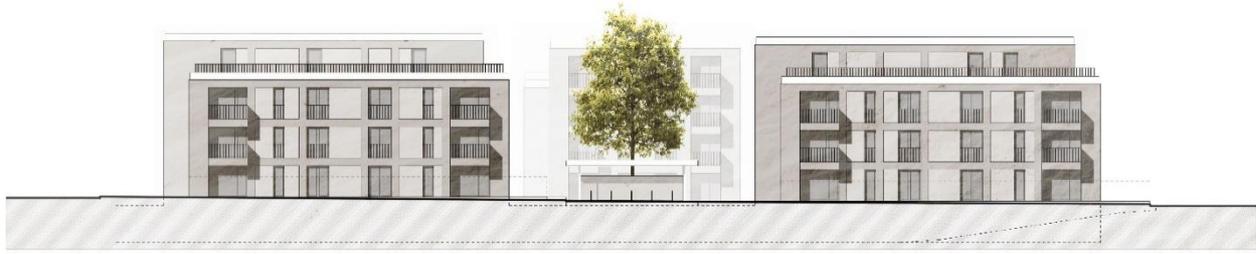
Studie „Nachverdichtung Innenstadt“, Städtebauliche Konzepte: **Variante 3** (Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 19.03.2019)

Ergänzend zur städtebaulichen Studie „Nachverdichtung Innenstadt“, wurde für den östlichen Bereich des Plangebiets vom Büro Aldinger Architekten ein konkreter Bebauungsvorschlag erarbeitet. Geplant sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 46 Wohneinheiten, die einen Innenhof bilden und somit zu einem sozialen Miteinander beitragen.

Verbunden werden die viergeschossigen Gebäude über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die Neuffenstraße erfolgen, sodass die Lichtensteinstraße und die Achalmstraße nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Einzelne oberirdische Parkplätze sollen jedoch auch in der Lichten-, Tal- und Achalmstraße angeboten werden. Vorgesehen sind derzeit 48 PKW-Stellplätze und 112 Fahrrad-Stellplätze.



Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auftraggeber Siedlungsbau Neckar-Fils eG, Stand 04.09.2020)



Ansicht Ost (Quelle: Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH, Auftraggeber Siedlungsbau Neckar-Fils eG, Stand 14.10.2020)

Gemäß § 37 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Im Bebauungsplan werden keine abweichenden / erhöhenden Festsetzungen getroffen. Dies ist u.a. der innerstädtischen, zentralen Lage geschuldet. Weiterhin wird mit dem Blick auf den Bestand darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken im Geltungsbereich selbst z.T. kaum Stellplätze vorhanden sind. Insbesondere die derzeit vorhandene Mehrfamilienhausbebauung, die abgebrochen werden soll, sieht auf den Grundstücken nur eine geringfügige Anzahl von Stellplätzen vor. Somit handelt es sich bei der Neubebauung durch die vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage um einen Gewinn im Vergleich zum Bestand.

Neben einer Planung für den östlichen Planbereich, liegen bereits konkretere Überlegungen für den nordwestlichen Planbereich, Flurstück Nr. 683 (Neuffenstraße 2), vor, welches derzeit u.a. durch eine Filiale der Deutschen Post (inkl. Postumschlag) sowie der Telekom genutzt wird. Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine umfangreiche Schaltzentrale untergebracht, die dort erhalten bleiben soll. Auch die dort derzeit vorhandene Postfiliale soll erhalten bleiben. Der Bebauungsvorschlag sieht eine Aufstockung des derzeitigen Baukörpers vor sowie ggf. ein Anbau entlang der Uracher Straße, so dass eine dreigeschossige (Wohn-)bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss in Flachdach-Bauweise entsteht.

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, ist die dargestellte Vorhabenplanung als Bebauungsvorschlag bzw. beispielhafte Bebauung zu sehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die erfolgten städtebaulichen Untersuchungen die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wendlingen am Neckar verfolgen, das gesamte Innenentwicklungspotenzial zu nutzen. Durch die besondere Lage soll langfristig ein verdichtetes Wohnquartier entstehen, das die Stadtmitte betont und neuen innerstädtischen Wohnraum bietet. Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“, Bereich Uracher-, Lichtensteinstraße, sollen so getroffen werden, dass eine Umsetzung der Bauvorschläge ermöglicht wird.

## 6. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Wendlingen am Neckar, südlich des Rathauses (siehe auch Kapitel 3).

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 folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 682 (Straße), 682/1, 682/2, 684, 685/1, 687, 687/1, 688, 689, 690, 691, 692, 694, 695, 696 (Straße), 697, 700.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 683.

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. 1,3 ha.

## **7. Erschließung / Technische Infrastruktur**

### **7.1 Verkehr**

Die überörtliche Verkehrserschließung ist über die Autobahn 8 und die Bundesstraße 313 gegeben. Über die Uracher-, Neuffen-, Lichtenstein- und Talstraße wird das Quartier „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“, Bereich Uracher-, Lichtensteinstraße, erschlossen. Durch das Plangebiet führt zudem die Achalmstraße.

Die S-Bahn- und Regionalbahnhaltestelle Wendlingen (Neckar) ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar. Zusätzlich ist eine Bushaltestelle in direkter Nähe vorhanden.

Um die Lichtenstein-, Tal- und Achalmstraße vom Verkehr zu entlasten soll ein Einbahnverkehr eingerichtet werden. Demnach wäre die Einfahrt in die Lichtensteinstraße nur noch von Norden (Neuffenstraße) möglich und die Einfahrt in die Achalmstraße nur noch von der Talstraße. Die Talstraße wäre dann im Bereich zwischen Lichtenstein- und Achalmstraße nur von Osten kommend durchfahrbar. Im Zuge dessen wird die Möglichkeit eröffnet, den Platz zwischen den geplanten Gebäuden in der Lichtensteinstraße bis in den Verkehrsraum neu zu gestalten und dadurch zu einer Verkehrsberuhigung und Aufwertung des Straßenraums beizutragen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung wie auch die Entwässerung werden durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Die Entwässerung soll über den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Ein Regenwasserkanal ist aufgrund der Lage in einem Bestandsgebiet im Ortszentrum nicht vorhanden. Eine Drosselung des Niederschlagswassers findet über die Dachbegrünung statt.

Westlich außerhalb des Plangebietes im Bereich des Glockenturms der Johanneskirche befinden sich eine Mobilfunkantenne / Richtfunktrasse.

## **8. Gutachten / Untersuchungen**

Die Stadt Wendlingen am Neckar hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt um den fachlichen Aspekt Artenschutz und Schall 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. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchung.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

### **8.1 Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Plangebietes wurde durchgeführt (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, BBP „Uracher-/Lichtensteinstraße“, Stadt Wendlingen am Neckar, Büro für Natur- und Artenschutz (BNA), Frank Kirschner (Dipl.-Agr. Biol.), Köngen, 03. Dezember 2020). Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diese wird verwiesen.

In Kapitel 5 „Zusammenfassende Beurteilung und Hinweise zum weiteren Vorgehen“ heißt es:

„Im Ergebnis der in vorliegender Relevanzprüfung getroffenen Abschichtung kann bei Biber, Haselmaus und Juchtenkäfer ein Vorkommen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Als von dem geplanten Bebauungsplan u.U. betroffenen Artengruppen verbleiben noch Vögel und Fledermäuse. Insgesamt betrachtet ist das Habitatpotenzial für diese beiden Artengruppen im Gebiet vergleichsweise gering.

Bei den Vögeln können durch Um-/Neubaumaßnahmen einzelne Brutplätze einiger ubiquitärer, anspruchsarmer Frei- oder Höhlenbrüter betroffen sein. Bei diesem Artenspektrum werden Individuenverluste (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch eine Durchführung der notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar vermieden. Unter Umständen betroffene Nistkästen sind in diesem Rahmen an bestehen bleibende Gehölze im Umfeld umzuhängen.

An den Gebäuden im Planungsgebiet können vor allem Brutplätze des Hausrotschwanzes liegen. Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Eier, Jungvögel) bei diesem im Allgemeinen weit verbreiteten Nischenbrüter sind die im Rahmen des Bebauungsplans geplanten Gebäudeabbrüche oder Umbaumaßnahmen außerhalb der artspezifischen Brutzeit zwischen August und März durchzuführen. Alternativ können die betroffenen Gebäude vor Beginn der Maßnahmen auf einen tatsächlichen Brutplatz des Hausrotschwanzes überprüft werden (s.u.).

An den im Planungsgebiet vorhandenen Gebäuden wurde, im Rahmen der Geländebegehung, kein Brutplatzpotenzial für in Hohlräumen an Gebäuden brütende Vogelarten und keine Einschlußmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich entsprechende Möglichkeiten (vereinzelt) an von unten nicht einsehbaren Stellen befinden. Zudem können Brut-/Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden, z.B. durch Zerfallsprozesse oder Umbaumaßnahmen, jederzeit neu entstehen.

Somit kann diese Untersuchung keine Prüfung (Gebäudebegehung) im Einzelfall auf Vollzugsebene ersetzen. Lassen sich aktuell bereits großräumigere Eingriffe absehen, so kann es auch sinnvoll sein flächendeckende Erhebungen zu Brutvögeln und Fledermausquartieren (Ausflug-/Schwärmkontrollen) durchzuführen. Der geeignete Zeitraum zur Durchführung dieser Erhebungen liegt zwischen April und Juli.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- (und CEF-)maßnahmen sowie der Vorkehrungen zum Risikomanagement (Gebäudekontrollen, Arterhebungen) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG durch den geplanten Bebauungsplan nicht erfüllt.“

Die generelle Durchführbarkeit auf Bebauungsplanebene ist gegeben. Für die nachfolgende Ebene der Vorhabenplanung gilt: Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten (siehe auch Ergebnis der oben aufgeführten Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung).

## **8.2 Schalltechnische Stellungnahme**

Südlich des Plangebietes liegt die Bahnstrecke Wendlingen-Oberlenningen. Aufgrund dessen wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Stadt Wendlingen am Neckar, Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen, Bereich Uracher-/ Lichtensteinstraße“, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Tübingen, 04. Juni / 22. Dezember 2020). Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Diese kommt in Kapitel 10 „Zusammenfassung“ zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Wendlingen am Neckar bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen, Bereich Uracher-/ Lichtensteinstraße“ vor. Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte von Wendlingen südöstlich des Marktplatzes und umfasst

eine Fläche von ca. 1,25 Hektar. Im Plangebiet ist insbesondere die Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen (geplante Ausweisung als allgemeines Wohngebiet - WA - zur Innenverdichtung).

Das Plangebiet ist den Schallimmissionen der südlich verlaufenden S- Bahntrasse (Strecke Plochingen/Kirchheim (Teck) ausgesetzt (Teckbahn).

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus dem Schienenverkehr im Plangebiet ermittelt und bewertet. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den entsprechenden Orientierungs- und Grenzwerten gegenübergestellt.

Hierzu wurden:

- die Schallemissionen aus dem Schienenverkehr erfasst und bewertet,
- die Schalleinwirkungen an bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt,
- die Lärmpegelbereiche / maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.

**Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen, Bereich Uracher-/ Lichtensteinstraße“ in Wendlingen am Neckar ergab:**

### **Schallimmissionen und Beurteilungswerte**

#### Schienenverkehrslärm im Plangebiet

##### Ausweisung als WA

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet, auf der als allgemeines Wohngebiet ausgezeichneten Fläche, im Tagzeitraum bis einschließlich der orangenen Farbfläche und im Nachtzeitraum flächenhaft überschritten (siehe Anlagen 2 und 3 im Anhang). Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf der entsprechenden Fläche im Plangebiet im Tagzeitraum entlang der Schienenstrecke großflächig und im Nachtzeitraum flächenhaft überschritten (siehe Anlagen 2 und 3 im Anhang). Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

##### Ausweisung als MI

Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet, auf der als Mischgebiet ausgezeichneten Fläche, im Tagzeitraum vollständig eingehalten und im Nachtzeitraum flächenhaft überschritten (siehe Anlagen 2 und 3 im Anhang). Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf der entsprechenden Fläche im Plangebiet vollständig eingehalten (siehe Anlagen 2 und 3 im Anhang).

Es werden somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Anforderungen zum Schallschutz**

#### Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen

Falls auf den in Anlage 3 im Anhang dargestellten Flächen mit Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) schutzbedürftige Räume errichtet werden, ist der Schallschutz bspw. durch:

- geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der überwiegend zum Schlafen genutzte Räume an der von der Schiene lärmabgewandten Gebäudefassade. Dabei muss der schutzbedürftige

Raum zumindest an einer Fassade eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade  $\leq 60$  dB(A) aufweisen) oder

- baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort (vor dem offenen Fenster) abschirmen oder
- nicht offene Fenster

sicherzustellen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu führen.

#### Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß § 3 (1) und § 14 (1) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) /19/ sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VwV TB - Baden-Württemberg /20/ gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In der Anlage 4 im Anhang sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 im Plangebiet für den maßgeblichen Nachtzeitraum dargestellt.

#### Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollen für alle Schlafräume an Gebäudefassaden mit in Anlage 3 dargestellten nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) installiert werden, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $> 45$  dB(A) - verfügt.

#### Schallschutzmaßnahmen Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm im Tagzeitraum sollen entsprechend für Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen o.ä.) an Gebäudefassaden mit in Anlage 2 dargestellten Beurteilungspegeln von über 64 dB(A) bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorzunehmen, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Beurteilungspegeln  $\leq 64$  dB(A) - verfügt.“

## **9. Umweltbelange**

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), 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 eines bereits bebauten Bereiches handelt, der dadurch bereits umfassend versiegelt ist. Die Flächen werden neu geordnet und Neubebauung ermöglicht. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“, Bereich Uracher-, Lichtensteinstraße, gefördert.

### **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 nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der Bestandssituation durch den Bebauungsplan kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar. Zudem ist der Geltungsbereich bereits bebaut, so dass eine umfangreiche Vorbelastung besteht.

Die Einwirkung des Bahnlärms der südlich des Plangebietes liegenden Bahnstrecke wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Tübingen, 04. Juni / 22. Dezember 2020) untersucht. Auf diese wird verwiesen (siehe Kapitel 8.2).

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung eine eher untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein. Durch die geplante Neubebauung können allerdings Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion entstehen. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle ist durch die Stadt gewünscht, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und das Bestandsgebiet städtebaulich aufzuwerten.

Um die Auswirkungen zu beschränken werden Pflanzzwänge in Form von Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgarage und der Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen als ökologischer Trittstein für diverse Insekten und Vogelarten. Weitere Festsetzungen (u.a. wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbelägen) dienen der Minimierung der Flächenversiegelung, bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Büro für Natur- und Artenschutz (BNA), Frank Kirschner (Dipl.-Agr. Biol.), Köngen, 03. Dezember 2020, siehe Kapitel 8.1). Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

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

Durch die bestehende Vornutzung ist ein großer Teil der Flächen im Plangebiet bereits bebaut bzw. versiegelt. In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gestört.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand daher oberirdisch nur gering erhöht – jedoch ist im östlichen Bereich durch die Tiefgarage eine unterirdische Bebauung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der privaten Erschließungswege und Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden muss, die Tiefgarage mit einer Bodenschicht abgedeckt werden muss und die Dächer zu begrünen sind. Somit können teilweise Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überflutungsbereichs der Hochwassergefahrenkarte. Ein Anschluss an bestehende Leitungen zur Entwässerung ist möglich, jedoch befindet sich im Bestand lediglich ein Mischwasserkanal, an den angeschlossen werden kann. Eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers findet über die vorgesehene Dachbegrünung statt.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima bereits durch die Innenstadtlage und die umgebende Bebauung vorbelastet. Zwar sind größere Grünflächen erst in einiger Entfernung vorhanden, dafür besteht eine Durchgrünung mittels Baumstandorte.

Durch die Nachverdichtung ist kaum von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen, da die Fläche bereits durch die bestehende Bebauung versiegelt ist und durch die bestehende

Zeilenbebauung eine großkubaturige und der Luftzirkulation entgegenwirkende Bebauung vorhanden ist.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima sollen durch die geplante Begrünung des Daches sowie der Tiefgaragen minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Die Planung von Neubauten kommt dem Klima zusätzlich zu Gute, da die ältere Bausubstanz einen niedrigeren Energiestandard aufweist. Mit Erfüllung der EnEv bei Neubauten wird dem Schutzgut Klima / Luft durch die effizientere Nutzung von Energie Rechnung getragen.

### Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat im Besonderen Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die ältere Bausubstanz wird durch die Neubebauung aufgewertet.

Durch die Innenentwicklung findet keine Inanspruchnahme des Außenbereichs / Freiraums statt. Dieser bleibt unverändert.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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.

### Schutzgut Wechselwirkungen

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

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die ehemals vorhandene Bebauung teils umgelagert / verschoben wird.

### Schutzgebiete

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



Schutzgebiete (mit Abgrenzung des Plangebietes in rot) (Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), zugegriffen am 11.07.2019)

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung 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**

Gemäß der rechtsverbindlichen Ortsbausatzung über allgemeine baurechtliche Bestimmungen für die Gemeinde Wendlingen a. N. vom 3. Oktober 1957 liegt das Plangebiet innerhalb des Bereichs 1 (Wohn- und Geschäftsgebiet einschließlich des inneren Gemeindegebietes).

Mit der getroffenen Festsetzung soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden und somit ein qualitativvolles Quartier entstehen. Aufgrund der zentralen Lage und der bestehenden Nutzungen, soll im Bereich gegenüber dem Rathaus, südlich der Neuffenstraße ein Mischgebiet festgesetzt werden. Störende und flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Tankstellen, Vergnügungsstätten oder Gartenbaubetriebe, sollen hier jedoch ausgeschlossen werden. Diese sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig und besser platziert.

Werbeanlagen, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, stellen bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung in Form einer nicht störenden gewerblichen Nutzung dar. Aufgrund der Lage des Gebietes in der Innenstadt ist die Festsetzung getroffen, dass Werbeanlagen für Fremdwerbung als Hauptnutzung nicht zulässig sind. Aufgrund der prominenten und einsehbaren Lage ist eine Häufung von Werbeanlagen wahrscheinlich, so dass ein städtebaulicher Regelungsanlass besteht und die Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt werden soll.

Der weitere Planbereich wird – entsprechend der umgebenden und tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden sollen auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig sein. Diese Nutzungen tragen zur Belebung der Innenstadt bei und entsprechen dem gewünschten Gebietscharakter.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes als unzulässig festgesetzt, da davon auszugehen ist, dass diese Nutzungen einen erhöhten Flächenverbrauch haben und somit nicht zu einer qualitativen Gestaltung der Stadtmitte beitragen. Diese Nutzungen können gemäß BauNVO auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden und sind an dieser Stelle im Gemeindegebiet falsch platziert. Auch Nutzungen, die mit verstärktem Verkehr verbunden sind, sollen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen“, Bereich Uracher-, Lichtensteinstraße orientiert sich somit hinsichtlich des Allgemeinen Wohngebietes mit den getroffenen Ausschlüssen an den Festsetzungen der umgebenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

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. Ebenfalls berücksichtigt wurden die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft zum Rathaus der Stadt Wendlingen am Neckar und den zentralen Versorgungsbereichen (siehe Kapitel 5).

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete gem. § 17 (1) BauNVO wurde im Planteil entsprechend festgesetzt (0,6). Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete wird mit 0,45 (statt 0,4) geringfügig höher festgesetzt (gem. § 17 (2) BauNVO). Dies ist der besonderen Lage des Plangebietes in der Innenstadt von Wendlingen am Neckar und der gewünschten Bebauung / intensiveren Nutzung mit Mehrfamilienhäusern geschuldet. Diese Bautypologie soll mit einer entsprechenden Dichte in der Fläche angeboten werden können.

Da die nachbarschaftsschützenden Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung nach wie vor gelten und der Bebauungsplan zudem die überbaubare Grundstücksfläche an verschiedenen Stellen zurücknimmt, so dass hier Freibereiche auf dem Grundstück selbst sowie zu den benachbarten Grundstücken entstehen können, wird eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund einer möglichen Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht gesehen. Aufgrund des kleinteiligen Straßenrasters in diesem Bereich grenzt ein großer Teil der Gebäude an zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche an. Nach Süden liegen zudem die Talstraße sowie die Bahnstrecke zwischen dem Plangebiet und der südlichen anschließenden Bebauung. Diese liegt somit ca. 25 Meter entfernt. Durch die großzügigen Freibereiche innerhalb der angrenzenden Quartiere (z.B. Marktplatz) sowie die kurzen Wege in den Außenbereich werden zudem in direktem Wohnumfeld ausreichend Freibereiche geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Belüftung und Besonnung der einzelnen Wohnungen sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die geringe Überschreitung der GRZ sowie die weiteren getroffenen Festsetzungen (u.a. überbaubaren Grundstücksfläche, Höhenfestsetzungen) nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 17 (1) BauNVO sieht der Gesetzgeber für urbane Gebiete (MU) eine Grundflächenzahl von max. 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 vor. Gem. § 6a BauNVO sind Wohngebäude hier zulässig (auch in einem Grad der das Mischungsverhältnis von 50 Prozent übersteigen darf). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in einem Urbanen Gebiet (MU) Wohnnutzung möglich ist, ohne dass aufgrund der Dichte die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse prinzipiell gefährdet wären.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden anhand der einzelnen Schutzgüter abgehandelt. Zudem wurde hinsichtlich des Artenschutzes ein entsprechendes Gutachten erstellt. Maßnahmen, wie die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und offener Stellplätze oder die festgesetzten Pflanzungen dienen der Begrünung und dem räumlich nahen Ausgleich für eine mögliche Überschreitung der Geschossflächenzahl. Zudem wurden die schalltechnischen und verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes umfangreich untersucht. Auch hier kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung des Plangebietes möglich ist.

Die Stellplatzversorgung soll möglichst innerhalb der Gebäude (Mehrfamilienhäuser) in der Tiefgarage erfolgen. Daher ist die Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO u. § 21a BauNVO getroffen. In Bezug auf die Überschreitung der Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche / Tiefgaragen wird auf die Grünfestsetzungen zur Überdeckung der Tiefgaragen und der Herstellung der privaten Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hingewiesen. Somit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgefangen und z.T. ausgeglichen.

Im Bereich des Mischgebietes, insb. im Bereich des Flst. Nr. 683, ist bereits aufgrund der bestehenden Nutzung als Postverteilungszentrum die Versiegelung relativ hoch. Die gewerbliche Nutzung findet im Innenhof des Grundstücks statt. Bei den gesamten Mischgebietsgrundstücken gehen zudem die Vorbereiche der Gebäude in die öffentliche Verkehrsfläche über, da in allen Gebäuden gewerbliche Nutzungen zu finden sind. Der Wert von 0,8 wird somit bereits im Bestand überschritten. Um darauf sowie auf die prominente Lage gegenüber des Rathauses zu reagieren, ist die Festsetzung getroffen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht gesehen, da es sich um bereits im Bestand stark versiegelte Grundstücke handelt. Die umgebenden Bereiche sind mit dem gegenüberliegenden Rathaus, dem Marktplatz und der Fußgängerzone der Marktgasse ebenfalls überwiegend befestigt.

Hinweis zur Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl: Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (0,45) die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO überschritten werden

können. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander, der notwendigen Abstandsflächen und die festgesetzten Gebäudehöhen werden trotz der möglichen Überschreitung der Obergrenzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (siehe auch obenstehende Ausführungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl).

Hinweis: Gemäß § 21a (1) und (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO sollen bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben. Dadurch wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, unterstützt.

Die gewünschte Gebäudekubatur wird über die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform bestimmt. Hierdurch entsteht eine Hüllkurve, innerhalb derer sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen kann. Auf die dem Bebauungsplan vorangehenden städtebaulichen Untersuchungen wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5).

Die Zahl der Vollgeschosse ist so getroffen, dass – in Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen – drei Vollgeschosse entstehen können sowie ggf. weitere Nicht-Vollgeschosse. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist hierbei bei einer maximalen Gebäudehöhe von 14,50 m die limitierende Festsetzung. Da jedoch im Zuge der Vorhabenplanung hohe Geschosshöhen und eine Heraushebung der EFH vorgesehen sind sowie im Bestand u.a. gewerbliche Nutzungen mit sehr hohen Geschosshöhen (z.T. bis zu ca. 2,80 m) vorhanden sind, wurde die Festsetzung getroffen. D.h. städtebauliches Ziel ist es, trotz der notwendigen max. Gebäudehöhe von 14,50 m lediglich 3 Vollgeschosse als zulässig festzusetzen.

Gemäß der rechtsverbindlichen Ortsbausatzung über allgemeine baurechtliche Bestimmungen für die Gemeinde Wendlingen a. N. vom 3. Oktober 1957, liegt das Plangebiet im inneren Stadtgebiet. Damit sind nach § 17 (1a) (bei Vordergebäuden) drei Stockwerke zulässig.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind einerseits abgeleitet aus dem vorhandenen Gebäudebestand, andererseits aus der vorgesehenen, konkreten Vorhabenplanung im östlichen Planbereich sowie den städtebaulichen Vorüberlegungen.

Für den Planbereich gilt als Bezugshöhe, ab der die festgesetzten Gebäudehöhen gerechnet werden, die eingeschriebenen Bestandshöhen im Bereich der Straße. Somit wird gewährleistet, dass eine ruhige Entwicklung entlang eines fixen Bezugspunkts entsteht. Die Festsetzung der maßgeblichen Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe bei Eckgrundstücken dient der Eindeutigkeit der Regelung der Höhenlage. Die Bezugshöhe (BZH) muss nicht identisch mit der EFH des konkreten Vorhabens sein. Die Bezugshöhe (BZH) dient lediglich als Basispunkt zur Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen. Die EFH ist frei wählbar.

Die Regelungen für haustechnische Aufbauten sind 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 Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

### **10.3 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise. Somit sind alle geplanten sowie vorhandenen Gebäude abgedeckt (vgl. auch Ziff. 5, Einzelhäuser und Hausgruppen).

### **10.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die städtebaulichen Untersuchungen im Innenbereich (vgl. Kapitel 5) haben gezeigt, dass die Nachverdichtung der Potentialflächen in einer Vielzahl an Möglichkeiten umsetzbar ist. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum gegeben ist, um die Nachverdichtung bedarfsorientiert umzusetzen.

Dennoch sind städtebaulich wichtige Linien, Rücksprünge und freizuhaltende Innenbereiche gesichert.

Im Bereich des Flst. Nr. 691 befindet sich ein Gebäude mit genehmigter Büronutzung an der nördlichen Grundstücksgrenze. Diese ist aktuell mit einer Baulast gesichert. Der Bestandsschutz besteht. Weitergehende Festsetzungen für eine künftige Sicherung sollen nicht getroffen werden.

Im konkret vorliegenden Vorhaben reichen an drei Stellen die in der Tiefgarage / Untergeschoss / Kellergeschoss vorgesehenen Neben- und Kellerräume über die Abgrenzungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche hinaus. Um nicht allgemein die überbaubare Grundstücksfläche – und somit die Möglichkeit zur Errichtung oberirdischer Bauten – auszuweiten, wurde eine spezielle überbaubare Grundstücksfläche für Neben- bzw. Kellerräume in Untergeschossen (UG) festgesetzt. Flächen für Tiefgaragen-Stellplätze sind hiervon ausgenommen, sie fallen unter die Festsetzung für Tiefgaragen und sind somit auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt ebenso für mögliche Elektroauto-Ladestationen.

Die Zulässigkeit der Tiefgaragen und sonstiger unterirdischer baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Stellplatzversorgung im Plangebiet sicherstellen.

Der Rücksprung der Garagen / Carports von der Erschließungsstraße soll sicherstellen, dass ein gewisser Abstand zwischen der Garage / Carport und dem Straßenraum eingehalten wird und somit ein ruhiges städtebauliches Gesamtbild entsteht. Die verbleibenden Flächen, in denen Garagen / Carports zulässig sind ist ausreichend groß, so dass ein ausreichender Spielraum besteht.

Der Rücksprung gilt nicht für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, da in den Bereichen, in denen die Gebäude näher als 2 Meter an die Verkehrsfläche heranrücken dürfen, dies auch für Garagen ermöglicht werden soll.

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sollen daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig sein. Die Festsetzung unterstützt die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

## **10.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes und orientiert sich an den vorhandenen und geplanten Gebäuden.

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

Die Festsetzung der Verkehrsfläche entspricht den bestehenden Bebauungsplänen sowie dem Bestand und dient der Sicherung der bestehenden Verkehrsflächen.

Im Bereich des geplanten Vorhabens im östlichen Plangebiet ist ein Innenhof / Freibereich geplant, der an die Lichtensteinstraße anschließt. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass der private Platzbereich in einen öffentlichen Platzbereich übergeht und hierdurch neben gestalterischen Aufwertungen eine Verkehrsberuhigung geschaffen werden kann.

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

Die festgesetzten begrünten Flachdächer und flach geneigte 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.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Niederschlagswasser soll jedoch lediglich von nicht verschmutzten Flächen versickert werden. Zudem spielen gestalterische Aspekte eine Rolle. Ausgenommen von der Regelung sind z.B. TG-Zufahrten, aufgrund der notwendigen Neigung und Beanspruchung.

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.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Büro für Natur- und Artenschutz (BNA), Frank Kirschner (Dipl.-Agr. Biol.), Köngen, 03. Dezember 2020).

Die Vermeidungsmaßnahme „Gehölzrodung“ wurde aufgenommen, da gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung bei den Vögeln durch Um-/Neubaumaßnahmen einzelne Brutplätze einiger ubiquitärer, anspruchsarmer Frei- oder Höhlenbrüter betroffen sein können. Bei diesem Artenspektrum werden Individuenverluste (Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) durch eine Durchführung der notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar vermieden.

An den Gebäuden im Planungsgebiet können vor allem Brutplätze des Hausrotschwanzes liegen. Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Eier, Jungvögel) bei diesem im Allgemeinen weit verbreiteten Nischenbrüter sind die im Rahmen des Bebauungsplans geplanten Gebäudeabbrüche oder Umbaumaßnahmen außerhalb der artspezifischen Brutzeit zwischen August und März durchzuführen. Alternativ können die betroffenen Gebäude vor Beginn der Maßnahmen auf einen tatsächlichen Brutplatz des Hausrotschwanzes überprüft werden (s.u.).

An den im Planungsgebiet vorhandenen Gebäuden wurde, im Rahmen der Geländebegehung, kein Brutplatzpotenzial für in Hohlräumen an Gebäuden brütende Vogelarten und keine Einschluöpmöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich entsprechende Möglichkeiten (vereinzelt) an von unten nicht einsehbaren Stellen befinden. Zudem können Brut-/Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden, z.B. durch Zerfallsprozesse oder Umbaumaßnahmen, jederzeit neu entstehen.

Somit kann diese Untersuchung keine Prüfung (Gebäudebegehung) im Einzelfall auf Vollzugsebene ersetzen. Lassen sich aktuell bereits großräumigere Eingriffe absehen, so kann es auch sinnvoll sein flächendeckende Erhebungen zu Brutvögeln und Fledermausquartieren (Ausflug-/Schwärmkontrollen) durchzuführen. Der geeignete Zeitraum zur Durchführung dieser Erhebungen liegt zwischen April und Juli.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- (und CEF-)maßnahmen sowie der Vorkehrungen zum Risikomanagement (Gebäudekontrollen, Arterhebungen) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG durch den geplanten Bebauungsplan nicht erfüllt.

### **10.8 Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Im Bereich des östlichen Gehwegs der Uracher Straße soll außerhalb des Geltungsbereichs eine Trafostation aufgestellt werden. Das Gehrecht dient dazu, dass die Breite des Gehwegs für die Nutzung durch die Allgemeinheit weiterhin gegeben ist.

### **10.9 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Das Plangebiet ist den Schallimissionen der südlich verlaufenden S- Bahntrasse (Strecke Plochingen/Kirchheim (Teck) ausgesetzt (Teckbahn). Gemäß der zum Bebauungsplan „Zwischen den Ortslagen Wendlingen und Unterboihingen, Bereich Uracher-/ Lichtensteinstraße“ durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Tübingen, 04. Juni / 22. Dezember 2020; siehe auch Kapitel 8.2), werden aufgrund des Schienenverkehrslärm im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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

#### **Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Die Pflanzfestsetzungen (insb. pz 1) dienen darüber hinaus dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebiets und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. 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. Die Möglichkeit die festgesetzten Pflanzstandorte verschieben zu können, soll die notwendige Flexibilität bei der späteren Realisierung sicherstellen.

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen. Die Festsetzung zu „im Mittel 40 cm“ wurde getroffen, da das Plangebiet etwas nach Süden abfällt sowie Grundwasser ansteht. Darauf wurde mit der Festsetzung reagiert.

## **11. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

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

### **11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Gemäß der rechtsverbindlichen Ortsbausatzung über allgemeine baurechtliche Bestimmungen für die Gemeinde Wendlingen a. N. vom 3. Oktober 1957 gilt, dass die Gebäude in der Regel mit Satteldächern von etwa 48 Grad Neigung zu versehen sind.

Der nun festgesetzte Dachneigungsbereich für Satteldächer orientiert sich an den bestehenden Gebäuden, den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Durch die Dachform Flachdach können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Gebäudehöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden und Grundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht.

Gemäß der rechtsverbindlichen Ortsbausatzung über allgemeine baurechtliche Bestimmungen für die Gemeinde Wendlingen a. N. vom 3. Oktober 1957 sind für die Dachdeckung in der Regel Ziegel zu verwenden. Glasierte oder bunte Ziegel sowie sonstige störende Dacheindeckungen sind zu vermeiden. Die nun getroffene Festsetzung der Dachdeckung ist an die derzeitige Festsetzung angelehnt und soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Begrünung der Flachdächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Die Nutzung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll ermöglicht werden.

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die derzeit bestehende Festsetzung der Ortsbausatzung über allgemeine baurechtliche Bestimmungen für die Gemeinde Wendlingen a. N. vom 3. Oktober 1957, die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Zielsetzung ist es, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen. Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, soll auf die bestehenden Dachaufbauten und -einschnitte Rücksicht genommen werden.

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind. Die Festsetzung ist an die derzeitige Festsetzung angelehnt und soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt. Um die Gebäude harmonisch in die bestehende Nachbarbebauung einzupassen, sind daher Festsetzungen zur Fassadengestaltung, getroffen.

### **11.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig den Gewerbetreibenden im Wohngebiet diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die besondere Ortslage im Zentrum der Stadt Wendlingen am Neckar soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden, ebenso wie Nachbarschaft schützende Belange.

Die Lage in der Stadtmitte sowie an der Bahntrasse bewirkt eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht vermehrt der Druck, Werbeanlagen dort errichten zu wollen. Da solche Werbeanlagen jedoch sehr stadtbildprägend sind ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sowie sonstige Lichtwerbung sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer sowie für den Bahnverkehr werden dadurch vermieden.

### **11.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen dient der Gestaltung bzw. Aufwertung des Gebietes sowie der Durchgrünung insbesondere in den Vorgartenbereichen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden. Sie ist an die Regelung der Ortsbausatzung über allgemeine baurechtliche Bestimmungen für die Gemeinde Wendlingen a. N. vom 3. Oktober 1957 angelehnt.

Die Festsetzung bezüglich Einfriedungen soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird durch den Abstand der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen. Insbesondere treten hier Probleme bei angrenzenden Parkierungsflächen auf, da diese direkt an die privaten Grundstücksflächen angrenzen. Anders ist dies im Bereich von Gehwegflächen. Daher ist hier auch eine Reduzierung auf 20 cm zulässig.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

Die Festsetzung zu den Stützmauern wurde aus gestalterischen Gründen und zu Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange getroffen. Tiefgaragenzufahrten gelten nicht als Stützmauern im Sinne der Festsetzung, so dass keine Teilung notwendig ist.

