

WENDLINGEN AM NECKAR

BÜRGERMEISTERAMT

Stadtverwaltung · Postfach 1165 · 73236 Wendlingen am Neckar

Landratsamt Esslingen
Untere Naturschutzbehörde
Herrn Ulrich-Karl Hartmann
Pulverwiesen 11
73728 Esslingen am Neckar

Ihr Ansprechpartner/-in:	Herr Scholder
Rathaus Zimmer Nr.	2.05
Telefon:	07024 943-239
Telefax:	07024 943-263
E-Mail:	scholder@wendlingen.de
Zeichen:	620
Datum:	06.06.2016

Bebauungsplan „Steinriegel 1 (Bauabschnitt 1a), Planbereich 25/02.1, und Errichtung einer Brücke über die Lauter (Zufahrt, Anschluss an die Ohmstraße und die L 1200):

- **Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG**
Antrag auf Erlaubnis oder Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Wendlingen am Neckar plant die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ am nordöstlichen Stadtrand. In einem ersten Bauabschnitt (Steinriegel 1, BA 1a) soll der östliche Bereich bebaut werden. Die Erschließung soll über eine neu zu errichtende Lauterbrücke am östlichen Stadtrand in Verlängerung der Ohmstraße erfolgen.

Zur Ausweisung der Wohnbauflächen wird ein Bebauungsplan erstellt. Für die Lauterbrücke muss noch entschieden werden, ob sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen oder über ein Planfeststellungsverfahren genehmigt werden soll.

Die geplanten Wohnbauflächen überschneiden sich kleinflächig mit dem Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ (auf ca. 800 m²). Zudem liegen die Flächen an der Lauter im Bereich der geplanten Querung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie des geschützten Biotopes „Naturnahe Bereiche der Lauter zwischen Ötlingen und Wendlingen“ (vgl. Abb. 1-4).

Die Stadt Wendlingen am Neckar beantragt hiermit als Träger der Maßnahme

- eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG für das geschützte Biotop „Naturnahe Bereiche der Lauter zwischen Ötlingen und Wendlingen“ (Nr. 173221160657)
- eine Erlaubnis nach § 5 oder eine Befreiung nach § 7 der Verordnung des Landratsamtes Esslingen als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet "Wendlingen am Neckar" vom 25.11.1992.

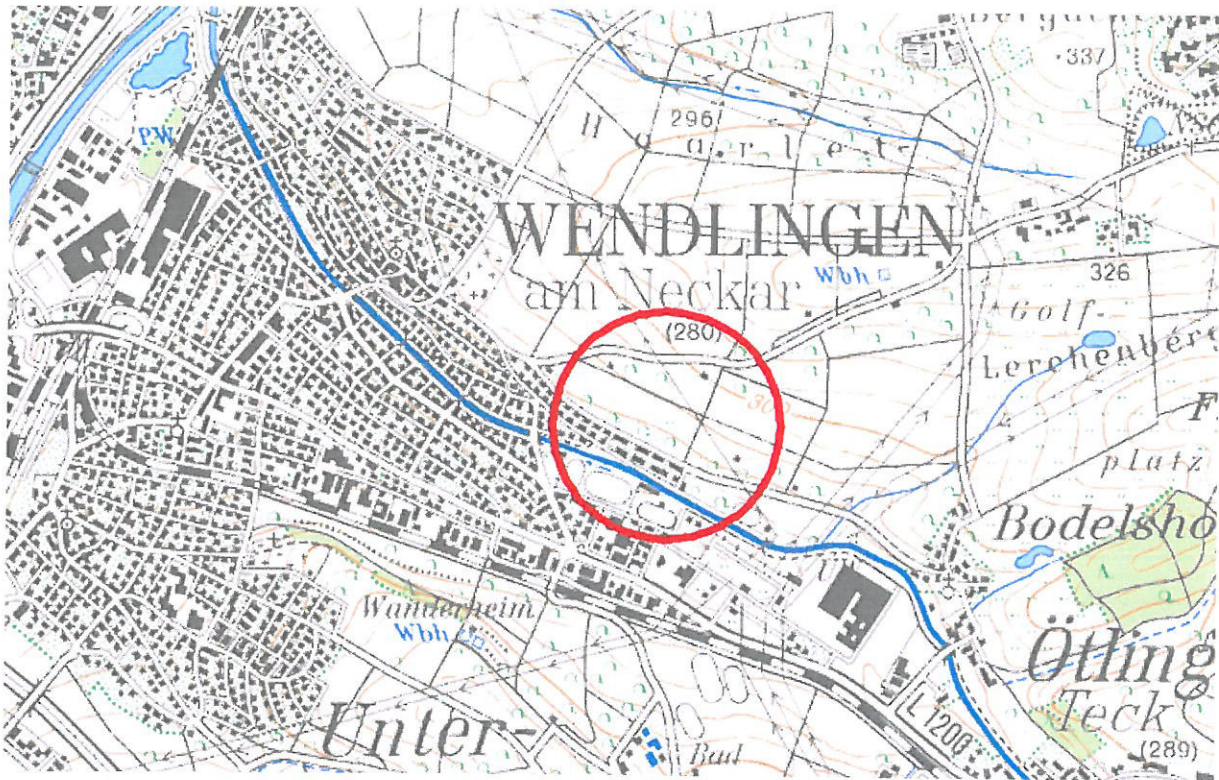


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes (GRUNDLAGE TK 25)



Abb. 2:

Städtebauliches Konzept (BALDAUF 17.05.2016)



Schutzgebiete im Bereich des Planungsgebietes (GRUNDLAGE LUBW DATEN- UND KARTENDIENST)

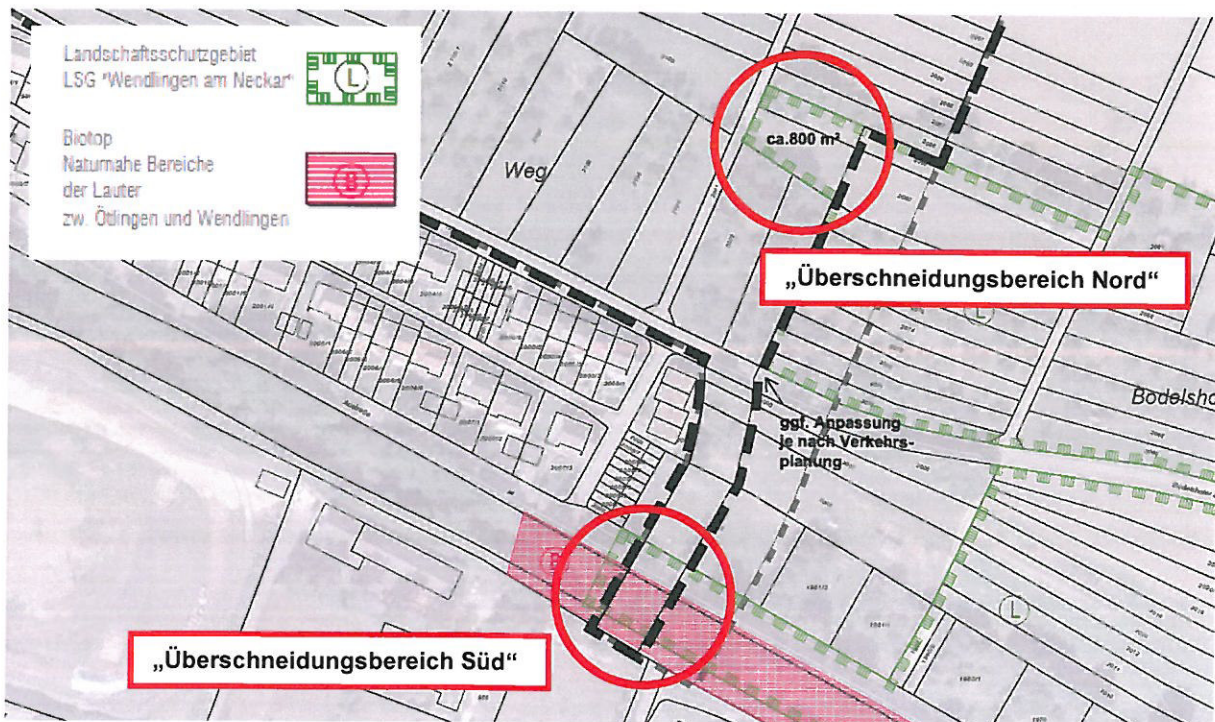


Abb. 4: Überschneidung des Plangebietes mit dem Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ und dem geschützten Biotop „Naturnahe Bereiche der Lauter zwischen Ötlingen und Wendlingen“ (Grundlage: BALDAUF 24.02.2016)

Die **Bestandssituation** im Überschneidungsbereich mit dem Landschaftsschutzgebiet bzw. dem geschützten Biotop (vgl. Abb. 4) stellt sich folgendermaßen dar:

- Überschneidungsbereich Süd: In diesem Teilbereich quert die geplante Lauterbrücke einen schmalen Streifen des Landschaftsschutzgebietes und des geschützten Biotops. Die Lauter selbst tritt hier als mäßig ausgebauter Bachabschnitt mit begleitenden Gehölzbeständen (ausgebildet als Feldgehölz) in Erscheinung (vgl. Abb. 5 und 6).
- Überschneidungsbereich Nord: eine kleine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes ragt in das Planungsgebiet hinein. Der Bereich umfasst eine Wiese (Fettwiese mittlerer Standorte), Teile eines Gartengrundstückes mit hohen Waldbäumen sowie im Randbereich Teile einer Feldhecke (vgl. Abb. 7 und 8).



Abb. 5: Lauter im Bereich der geplanten Querung



Abb. 6: bachbegleitende Gehölzbestände der Lauter im Bereich der geplanten Querung



Abb. 7: Wiese im nördlichen Überschneidungsbereich



Abb. 8: Gartengrundstück im nördlichen Überschneidungsbereich

Die **Planung** sieht im nördlichen Überschneidungsbereich den Verlauf der Zufahrtsstraße sowie Wohnbebauung vor. Im südlichen Überschneidungsbereich soll eine Lauterbrücke als Zufahrt zu dem geplanten Wohngebiet neu gebaut werden. Details der Brückenplanung werden derzeit erarbeitet. In jedem Fall bleibt der Bachlauf selbst unberührt bzw. wird nach Abschluss der Bauarbeiten naturnah

wiederhergestellt. Die Gehölzbestände am südlichen und nördlichen Ufer müssen in erforderlicher Breite gerodet werden.

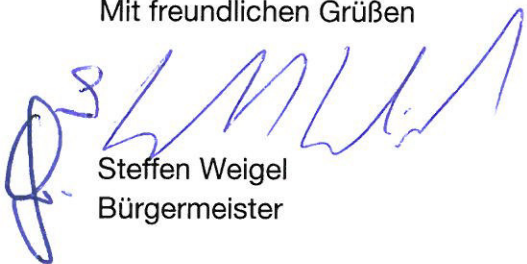
Als **Ausgleichsmaßnahme** zur Aufwertung derselben Naturhaushaltsfunktionen (naturnahe Fließgewässerbereiche) für den Eingriff in das geschützte Biotop im südlichen Überschneidungsbereich soll die naturnahe Umgestaltung des Mündungsbereichs der Lauter in den Neckar („Hechtkopf“) herangezogen werden (vgl. Abb. 9). Das Ufer zwischen Lauter und Neckar ist hier massiv verbaut, so dass eine eigendynamische Entwicklung nicht möglich ist. Zudem bestehen Sohlabstürze, die zurückgebaut werden sollen. Die Maßnahme ist bereits genehmigt und soll im September/Oktober 2016 umgesetzt werden.

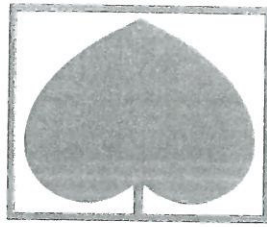


Abb. 9:

Mündungsbereich der Lauter in den Neckar „Hechtkopf“ (GOOGLE MAPS)

Mit freundlichen Grüßen


Steffen Weigel
Bürgermeister



WENDLINGEN
AM NECKAR

Stadtverwaltung · Postfach 1165 · 73236 Wendlingen am Neckar

BÜRGERMEISTERAMT

Landratsamt Esslingen
Untere Naturschutzbehörde
Frau Regina Schlotterbeck
Pulverwiesen 11
73728 Esslingen am Neckar

Ihr Ansprechpartner/-in:	Herr Scholder
Rathaus Zimmer Nr.	2.06
Telefon:	07024 943-
Telefax:	07024 943-
E-Mail:	scholder@wendlingen.de
Zeichen:	622
Datum:	11.04.2017

**Stadt Wendlingen am Neckar: Neubaugebiet Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel;
Bebauungsplan „Steinriegel I (Bauabschnitt 1a)“, Planbereich 25/02.1**

- **Unser Antrag auf Erlaubnis oder Befreiung von der Verordnung des
Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“**

Sehr geehrte Frau Schlotterbeck, sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Wendlingen am Neckar beabsichtigt in den kommenden Jahren die Realisierung des Neubaugebietes „Steinriegel I“ als ersten Bauabschnitt des Gesamtgebietes „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“.

Um einerseits das Baugebiet realisieren zu können und andererseits den natur- und umweltschutzrechtlichen Bestimmungen und Gesetzen voll umfänglich gerecht zu werden, haben wir bereits am 06.06.2016 einen Antrag auf Erlaubnis oder Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Wendlingen am Neckar“ gestellt.

Nachdem wir von Ihnen darauf hingewiesen wurden, dass unser Antrag durch eine aussagekräftige Begründung zu ergänzen sei, haben wir mit dem Büro Baldauf ein entsprechendes Schriftstück formuliert. Eine Ausfertigung, Stand 05.04.2017, liegt als Anlage bei.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Weigel
Bürgermeister

Anlage: genannt

05.04.2017

**Antrag Befreiung Landschaftsschutzgebiet „Wendlingen am Neckar“ vom 25.11.1992,
(Schutzgebiets-Nr. 1.16.084)
Neubaugebiet „Steinriegel I“, Wendlingen am Neckar**

Es besteht die Möglichkeit, dass unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag eine Befreiung zu einem Landschaftsschutzgebiet gewährt werden kann. Nachfolgend werden die dafür erforderlichen Voraussetzungen aufgezeigt, die als Grundlage für die Beantragung einer Befreiung dienen.

1. Nachweis fehlender Alternativen

1.1 Bedarf an neuen Wohnbauflächen

1.1.1 Bisherige und künftige Einwohnerentwicklung

Die Stadt Wendlingen am Neckar zeichnet sich zum einen durch die große Anzahl an Arbeitsplätzen am Ort, zum anderen durch die Nähe zu den umliegenden Zentren Stuttgart, Kirchheim unter Teck, Nürtingen und Esslingen aus. Durch die gute Anbindung an die Bundesautobahn A 8 sowie das übrige Straßennetz (B 313, L 1200, L 1250) sind diese Zentren und andere wichtige Ziele in der Region Stuttgart in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung durch die Bahn (Regionalverkehr Stuttgart-Tübingen und S-Bahn-Linie S 1 Herrenberg-Kirchheim unter Teck) und der gut ausgebaute ÖPNV (mit eigenem Zentralen Omnibusbahnhof) tragen ebenfalls zur hohen Standortgunst bei.

Insgesamt erfuhr die Stadt Wendlingen am Neckar in den letzten Jahrzehnten einen überdurchschnittlichen Aufschwung. Durch ihre Lage und Anziehungskraft verzeichnete die Stadt, parallel zum Einwohnerzuwachs, eine erhöhte, stetige Nachfrage nach Wohnbauland.

Betrachtet man die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 2001, sind neben dem fast durchgängig positiven Geburtensaldo auch die Wanderungsgewinne für die positive Bevölkerungsentwicklung in Wendlingen am Neckar verantwortlich (siehe Abbildung).

Bevölkerungsbilanz seit 2001 nach Geschlecht Stadt Wendlingen am Neckar								
Jahr	Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-)		Wanderungssaldo		Bevölkerungszu- bzw. -abnahme ¹⁾		Bevölkerung am 31.12. ²⁾	
	Insgesamt	männlich	Insgesamt	männlich	Insgesamt	männlich	Insgesamt	männlich
2001	+11	-1	+33	+23	+44	+22	15.613	7.634
2002	+17	+21	+177	+86	+194	+107	15.807	7.741
2003	+24	+17	-65	-51	-41	-34	15.766	7.707
2004	+60	+24	-67	-26	-7	-2	15.759	7.705
2005	+13	+1	-60	-50	-47	-45	15.711	7.656
2006	+6	-	+87	+41	+93	+41	15.804	7.697
2007	+2	+10	+33	+12	+35	+22	15.839	7.719
2008	+47	+25	+109	+22	+156	+47	15.995	7.766
2009	-14	-14	+19	-3	+5	-17	15.999	7.748
2010	+47	+33	-68	-25	-21	+8	15.978	7.756
2011	+5	+15	+13	+17	+18	+32	15.571	7.541
2012	+2	+8	+19	+37	+21	+45	15.606	7.595
2013	-7	+11	-30	-30	-37	-19	15.554	7.579
2014 ³⁾	+20	+14	+93	+46	+113	+60	15.670	7.640
2015 ³⁾	-3	+4	+306	+255	+303	+259	15.974	7.900

1) Ohne bestandsrelevante Korrekturen.

2) Fortschreibung des Bevölkerungstandes bis 2010 Basis VZ 87, ab 2011 Basis Zensus 2011. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2011 und 2010 nur eingeschränkt aussagekräftig.

3) Bei Städten und Gemeinden mit Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA) kann es durch die hohe Zahl an zu- und Fortzügen zu verfahrensbedingten Schwankungen in der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und der Ermittlung der amtlichen Einwohnerzahl kommen.

Tabelle: Bevölkerungsstand 2001 bis 2015, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ausgangspunkt für die regionale Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist der Bevölkerungsstand in den Kommunen zum 31. Dezember 2012. Der Vorausrechnungszeitraum erstreckt sich bis 2030.

Jahr	Wendlingen am Neckar, Stadt	10.000 bis 19.999 EW	LKR Esslingen	Baden-Württemberg
	2001 = 100			
2001	100	100	100	100
2002	101,2	100,5	100,8	100,6
2003	101,0	100,9	101,2	100,9
2004	100,9	101,2	101,5	101,1
2005	100,6	101,3	101,6	101,3
2006	101,2	101,4	101,7	101,3
2007	101,4	101,5	101,8	101,4
2008	102,4	101,4	101,8	101,4
2009	102,5	101,3	101,7	101,4
2010	102,3	101,3	101,9	101,4
2011	99,7	98,6	99,9	99,2
2012	100,0	99,3	100,4	99,7
2013	100,5	99,6	101,2	100,2
2014	101,2	100,1	101,7	100,7
2015	101,8	100,9	102,1	101,1
2016	102,4	100,8	102,5	101,3
2017	102,9	101,1	102,8	101,6
2018	103,3	101,3	103,1	102,1
2019	103,7	101,4	103,3	102,2
2020	103,9	101,5	103,4	102,4
2021	104,1	101,4	103,5	102,4
2022	104,3	101,4	103,5	102,4
2023	104,4	101,4	103,5	102,3
2024	104,5	101,3	103,5	102,3
2025	104,6	101,3	103,5	102,3
2026	104,7	101,2	103,5	102,2
2027	104,7	101,1	103,4	102,1
2028	104,8	101,0	103,4	102,1
2029	104,8	100,9	103,3	102,0
2030	104,9	100,8	103,3	101,9

1) Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31. 12. Basis VZ '87, ab 2011 Basis Zensus 9. S. 2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wändlungen); Basis Bevölkerungsstand zum 31. 12. 2012.
Zur Methode der Vorrarechnung

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2014

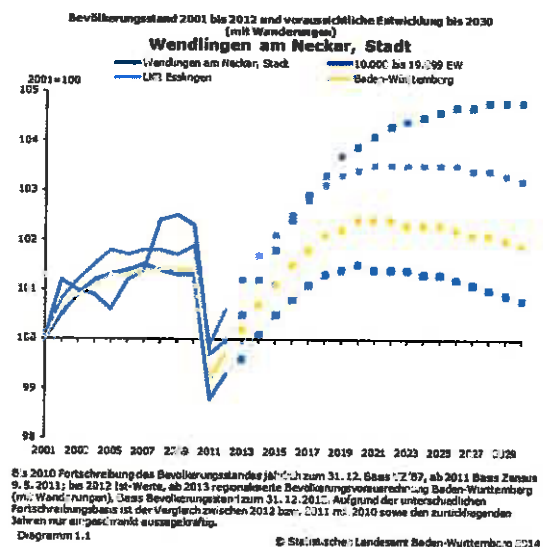


Tabelle: Bevölkerungsstand 2001 bis 2012 und voraussichtliche Entwicklung bis 2030, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Betrachtet man die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für Wendlingen am Neckar („Vorausrechnung bis 2030“), kann die Stadt – auch im Vergleich zum Landkreis Esslingen sowie zum Land Baden-Württemberg – eine stetige Bevölkerungszunahme verzeichnen.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist mittlerweile fortgeschrieben worden. Gemäß dieser Bevölkerungsvorausrechnung ist für Wendlingen am Neckar bis 2024 zwar eine geringfügige Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen, ab diesem Zeitpunkt bis 2035 jedoch wiederum eine stetige Bevölkerungszunahme (siehe nachstehende Abbildung).

Jahr	Insgesamt
2014 ¹⁾	15.670
2015	15.660
2016	15.612
2017	15.568
2018	15.516
2019	15.470
2020	15.432
2021	15.399
2022	15.376
2023	15.361
2024	15.356
2025	15.353
2026	15.368
2027	15.371
2028	15.374
2029	15.378
2030	15.382
2031	15.387
2032	15.393
2033	15.399
2034	15.403
2035	15.407

Tabelle: Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen – Stadt Wendlingen am Neckar (1: Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung Basis Zensus 2011), Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abweichend von der „Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 Stadt Wendlingen am Neckar“ beträgt der derzeitige Bevölkerungsstand (4/2015) 15.974 Einwohner und liegt somit bereits ca. 350 Einwohner über der Zahl, die in der Vorausrechnung ermittelt wurde.

Hinzu kommt der Bedarf, der sich derzeit, aber auch längerfristig, aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen in Folge der starken Migrationsbewegung nach Europa, insbesondere nach Deutschland, ergibt. Diesbezüglich muss zukünftig mit einem überproportionalen, in der Raumplanung bisher noch nicht abschließend quantifizierbaren Bevölkerungszuwachs insbesondere in den Ballungs- und Verdichtungsräumen gerechnet werden. Darüber hinaus wird bis zum Jahr 2030 durch die abnehmende Belegungsdichte für Wendlingen am Neckar ein zusätzlicher Bedarf von ca. 700 Einwohnern generiert. Somit ergibt sich für die Stadt ein deutlicher Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.

1.1.2 Innenentwicklung / Nachverdichtung

In Wendlingen am Neckar wird seit vielen Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung grundsätzlich so gestaltet, dass der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt wird und eine Ausweitung der bestehenden Siedlungsfläche nach außen hin erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt. Wo möglich, wurden daher stets in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet Baulücken geschlossen bzw. Bauplätze im Innenbereich einer Neubebauung zugeführt.

Jüngstes Beispiel für die gelungene Entwicklung von Wohnbauflächen im Innenbereich sind die beiden Baugebiete „Lauter Park West“ und „Lauter Park Ost“, die in den letzten Jahren an der Stelle des ausgelagerten ehemaligen Sportplatzes des TSV Wendlingen, der abgebrochenen Lauterturnhalle und der ehemaligen Tennisanlage erschlossen und bebaut worden sind. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 4,3 ha sind 156 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstanden. Gegenüber der vom Verband Region Stuttgart empfohlenen Bebauungsdichte von 60 Einwohnern je ha Fläche weisen beide Gebiete mit ca. 83,8 EW/ha eine wesentlich stärker verdichtete Bebauung auf.

Problematisch bei der Innenentwicklung, die üblicherweise größtenteils durch die Schließung von Baulücken geschieht, ist die Tatsache, dass dies auf einer freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer basiert. Städte und Gemeinden können hier sicherlich durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit sowie durch Hilfestellungen mit Testentwürfen und durch die Verbesserung der planerischen Rahmenbedingungen Erfolge erzielen. Die vorhandenen Rechtsinstrumentarien sind jedoch schwierig anzuwenden und nur bedingt tauglich. Die Städte sind daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke haben. Eine durchgreifende Einflussmöglichkeit auf Eigentümer von Bauplätzen, eine Bebauung zu realisieren oder den Platz zur Bebauung zu verkaufen, gibt es nicht.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen führt die Stadt Wendlingen am Neckar nach wie vor weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung durch. Mit dem Ziel einer Nachverdichtung in der Fläche wird in verschiedenen Gebieten mit Hilfe neuer Bebauungspläne versucht, durch eine Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche das Bauland noch optimaler zu nutzen. Zusätzlich wird mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, wie aktuell mit dem Sanierungsgebiet „Stuttgarter Straße / Weberstraße“, der Anreiz geboten, nicht mehr oder nur unzureichend genutzte Gebäude oder Flächen wieder zu aktivieren oder umzunutzen.

Da in Wendlingen am Neckar in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten die Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet wie beschrieben stark vorangetrieben wurde, existieren Baulücken in Wohnbaugebieten inzwischen nur noch sehr vereinzelt. Die wenigen verbliebenen, unterschiedlich dimensionierten und leider oftmals sehr kleinteiligen Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen befinden sich sämtlich in privatem Eigentum.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass die anhaltend hohe Baulandnachfrage trotz aller Bemühungen nicht mehr im Innenbereich abgedeckt werden kann.

Um der stetigen, über die Innenentwicklungspotenziale hinausgehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und der regionalplanerischen Funktion gerecht zu werden, wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten auch zusätzliche Wohnbauflächen entwickelt - wie zuletzt das Baugebiet „Steigacker - Hinter den Gärten“. In diesem Gebiet sind seit dem Jahr 2003 auf einer Fläche von 7,4 ha insgesamt ca. 210 Wohneinheiten mit einer Bebauungsdichte von 65,29 EW/ha entstanden.

Da jedoch auch in diesem Gebiet inzwischen sämtliche Bauplätze vergeben sind, verfügt die Stadt inzwischen kaum noch über bebaubare Flächen. Aus diesem Grund fiel die Entscheidung des Gemeinderates, das im Flächennutzungsplan seit Jahrzehnten als geplantes Wohnbaugebiet verzeichnete Areal „Schillingacker-Gassenacker-Steinriegel“ abschnittsweise zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

1.1.3 Lokale Besonderheiten

Um den tatsächlichen Bedarf an Wohnbauflächen ausreichend einschätzen zu können, sind auch örtliche und regionale Besonderheiten sowie regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen.

In der Tat liegen für die Stadt Wendlingen am Neckar Besonderheiten vor, die zu einem erhöhten Wohnbauflächenbedarf führen.

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (Satzungsbeschluss 22.07.2009) hat die Stadt Wendlingen als Kleinzentrum innerhalb des Verdichtungsraums Stuttgart eine regionale Bedeutung und bildet den Schnittpunkt der beiden regionalen Entwicklungsachsen „Stuttgart - Esslingen - Plochingen - Nürtingen - Metzingen (Landesentwicklungsplan 2002) und „Stuttgart - Filderstadt - Neuhausen a. d. F. - Kirchheim unter Teck.

Darüber hinaus ist Wendlingen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit und Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen verzeichnet. In ihrer Zusammenwirkung belegen und generieren auch diese regionalplanerischen Merkmale den anhaltend starken Wohnbauflächenbedarf. Die attraktive Wohnlage und die hohe Standortgunst der Stadt Wendlingen am Neckar verstärken - wie bereits beschrieben - den Bedarf zusätzlich.

1.1.4 Zusammenfassung

Betrachtet man die oben aufgeführten Punkte, ergibt sich für die Stadt Wendlingen am Neckar ein deutlicher Bedarf an Wohnbaufläche in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten.

Aufgrund dieses unverändert gegebenen Bedarfs und der im Stadtgebiet bereits weit fortgeschrittenen Innenentwicklung ist die Planung und Erschließung eines zusammenhängenden Wohnbaugebietes im Außenbereich notwendig und politisch gewollt. Ein genereller Verzicht auf neue Wohnbauflächen im Außenbereich stellt keinesfalls eine gangbare Alternative dar und würde jede weitere Entwicklung lähmen, wenn nicht sogar verhindern.

1.2 Lokale Standortalternativen innerhalb der Stadt Wendlingen a. Neckar

Die Vorhabensbeschreibung zum Gesamtgebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ sowie zum ersten Bauabschnitt „Steinriegel I“ zeigt die Merkmale und das städtebauliche Konzept des zukünftigen Standortes. Bei der Auswahl dieses Gebietes spielten insbesondere die Kriterien Erschließung, Bebaubarkeit und Entwicklungspotenzial eine Rolle. Nachstehend ist dargelegt, aus welchen Gründen das Baugebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ ausgewählt wurde.

1.2.1 Flächenverfügbarkeit im Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar, 3. Änderung der 3. Fortschreibung, genehmigt am 01.12.2009, der im kommenden Jahr erneut geändert und den aktuellen Entwicklungen angepasst wird, sind mehrere Reserveflächen mit der Zweckbestimmung Wohnbau enthalten. Zwei davon, in der nachstehenden Plandarstellung rot gestrichen, sind mittlerweile erschlossen und bebaut worden: das im Süden gelegene Wohngebiet „Steigäcker - Hinter den Gärten“ und die beiden an der Stelle der ehemaligen Sportanlage an der Lauter gelegenen Gebiete „Lauterpark Teil West“ und „Teil Ost“.

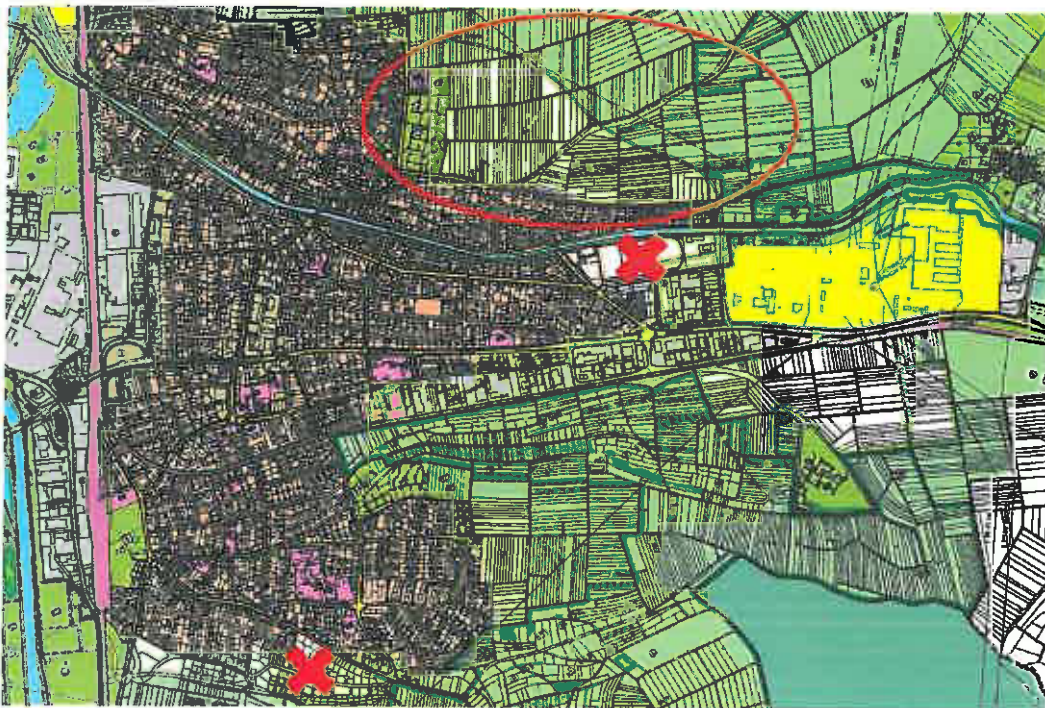


Abbildung: Auszug aus der „3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans“ Gemeindeverwaltungsverband Wendlingen am Neckar, genehmigt am 01.12.2009 (X = bereits bebaut / wird derzeit aufgesiedelt)

Im Flächennutzungsplan verbleiben somit nur die Gebiete „Auf dem Berg“ im Stadtteil Unterboihingen und „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ am nordöstlichen Stadtrand. Das Gebiet „Auf dem Berg“ stellt allerdings aufgrund seiner geringen Größe und der problematischen Erschließung, die ausschließlich durch vorhandene Wohngebiete hindurch erfolgen kann, lediglich eine „eiserne“ Reserve für kommende Generationen dar.

Das Gebiet „Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel“ ist tatsächlich die letzte großräumige Fläche für geplante Wohnbebauung auf Wendlinger Gemarkung. Sie bietet sich insbesondere deswegen an, da ihre große Gesamtfläche und das stimmige Gesamtkonzept den Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahrzehnte abdecken können. Zudem stellt das Areal stadträumlich eine logische Fortführung der Wendlinger Siedlungsentwicklung (Blattstruktur) dar. Darüber hinaus sprechen die Innenstadtnähe, der derzeit undefinierte Ortsrand, die ohne Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete herstellbaren Erschließung sowie die für eine gute Wohnqualität und eine energetisch nachhaltige Bauweise besonders günstige Südhanglage für das Baugebiet.

Auf die Restriktionen des Gebietes, wie die Topographie, die in das Gelände einschneidende historische Steinbacher Straße und naturräumliche Gegebenheiten wie das Landschaftsschutzgebiet, vorhandene Biotop und andere Rahmenbedingungen, wird durch das städtebauliche Konzept und eine rücksichtsvolle Gesamtplanung angemessen reagiert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bei einer Überlagerung der 3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar, genehmigt am 01.12.2009 (nicht parzellenscharf) und der Bebauungsplanabgrenzung BP „Steinriegel 1 (BA 1a)“ ist ersichtlich, dass ein Teilbereich als geplante Wohnbaufläche und ein Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung: Auszug aus der „3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans“ Gemeindeverwaltungsverband Wendlingen am Neckar, genehmigt am 01.12.2009, mit Abgrenzung BP „Steinriegel 1 (BA 1a)“ (in rot)

Betrachtet man jedoch das Gesamtgebiet, fällt auf, dass an anderer Stelle dagegen die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche über die nach dem Städtebaulichen Konzept (Stand 24.03.2015, siehe auch Kapitel 3) vorgesehene Bebauung hinausgeht (siehe nachfolgende Abbildung).

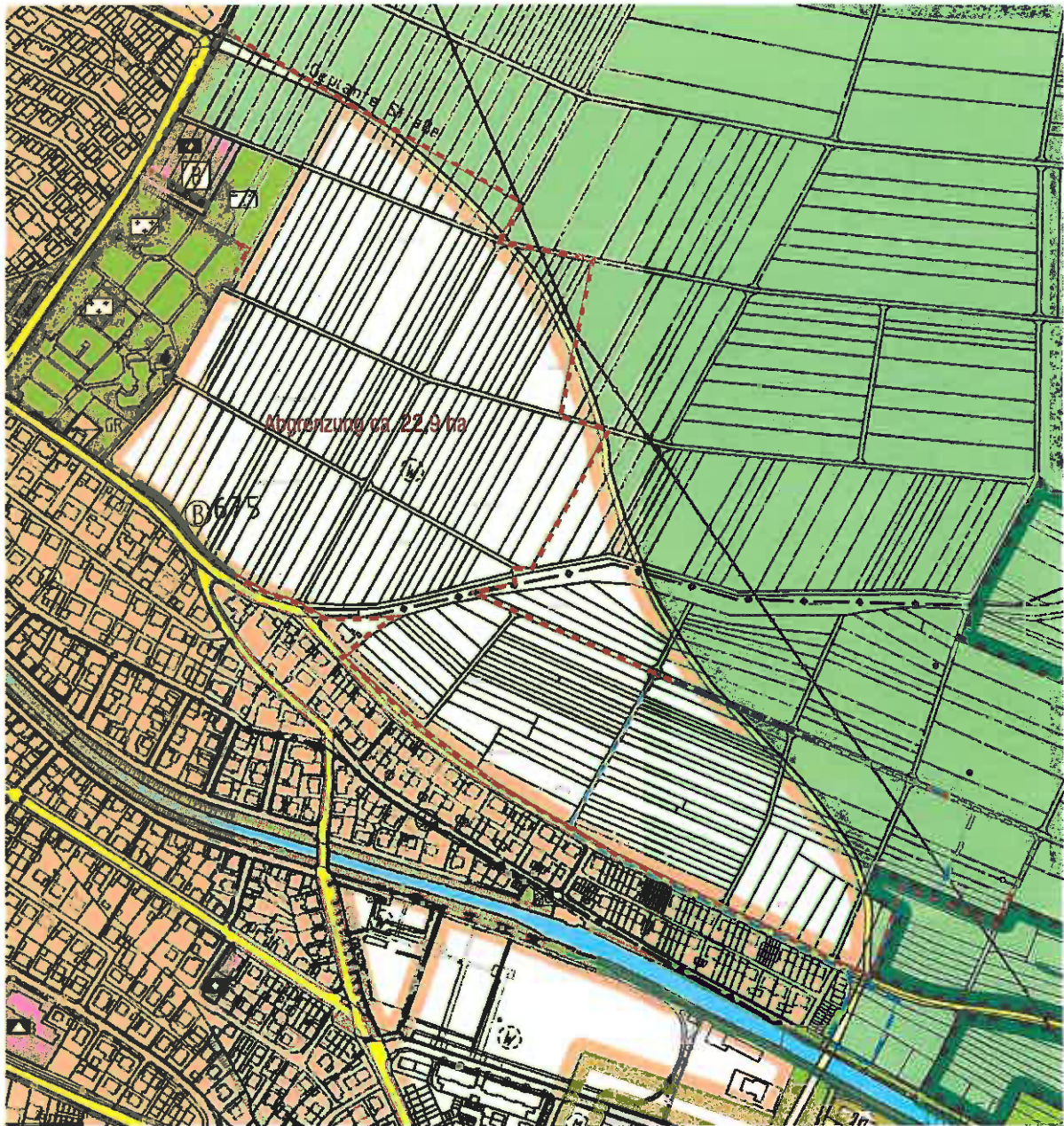


Abbildung: Auszug aus der „3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans“ Gemeindeverwaltungsverband Wendlingen am Neckar, genehmigt am 01.12.2009, mit Abgrenzung des Städtebaulichen Konzeptes des Gesamtgebietes (Stand 24.03.2015) (in rot) und aktueller Abgrenzung BP „Steinriegel 1 (BA 1a)“ (in blau)

Die gewählte Abgrenzung des Städtebaulichen Konzeptes wurde jedoch aus bestimmten Gründen so gewählt: Die nördliche bzw. östliche Abgrenzung der Gesamt-Wohnbaufläche

(Planung) im Flächennutzungsplan berücksichtigt – anders als das Städtebauliche Konzept – den Trassenverlauf der bestehenden Hochspannungsleitung, die jedoch zeitnah zurückgebaut wird. Zudem ergibt sich die Diskrepanz in der Flächendarstellung unter anderem durch die Berücksichtigung der Topographie und der Wahrung der vorhandenen Landschaftsstrukturen auf der vertiefenden Planungsebene des Städtebaulichen Konzepts. Zusätzlich befinden sich auf der Gesamtfläche Teile eines regional bedeutsamen Biotopverbundes, welche im Städtebaulichen Konzept soweit wie möglich erhalten bleiben sollen.

Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen wurde die Abgrenzung des Planbereiches des Städtebaulichen Konzepts der Gesamtfläche nicht an die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes gekoppelt, sondern ein veränderter Vorschlag mit ca. 22,9 ha Gesamtfläche erarbeitet (Stand 24.03.2015). Das Städtebauliche Konzept dient als Gesamtkonzeption für das Gebiet Steinriegel, welches in Bauabschnitten erschlossen werden soll (bezügl. der Bauabschnitte vergleiche Kapitel 3).

Am 29.03.2017 hat bezüglich der 4. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Wendlingen am Neckar ein Besprechungstermin mit Vertretern der Stadt Wendlingen sowie des betrauten Planungsbüros (Hr. Schneider, ARP) mit dem Landratsamt Esslingen (Fr. Kasprzyk-Becker, Hr. Koch, Dr. Bauer) stattgefunden. Im Zuge dessen wurde vom Landratsamt nach Darlegung der hier vorstehend erläuterten Sachverhalte in Aussicht gestellt, dass der Bebauungsplan, bei Betrachtung der Bauabschnitte 1 und 2, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept - Neubaugebiet Schillingäcker – Gassenäcker - Steinriegel



Gesamtkonzept Stand 24.03.2015

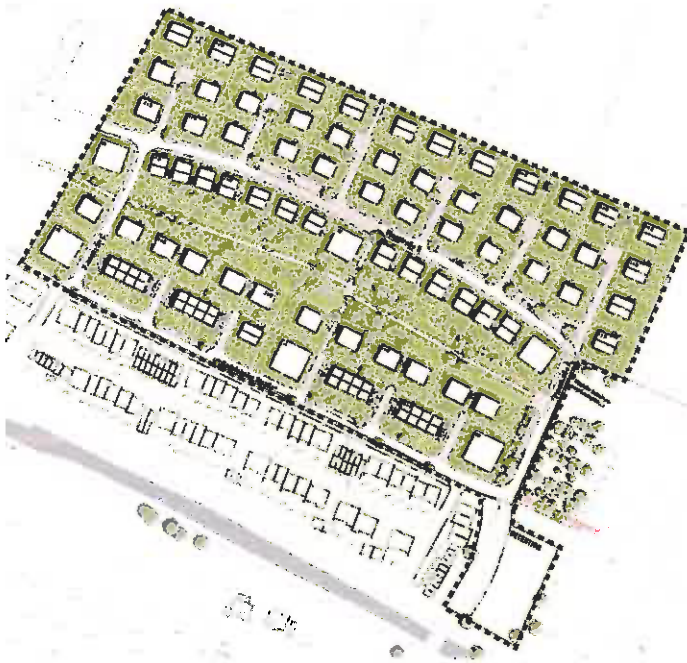
Das neue Wohngebiet Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel in Wendlingen am Neckar ergänzt die Wohnquartiere im Bereich nördlich der Lauter. In idealer Süd- bzw. Südwesthanglage entstehen Bauflächen für individuellen Wohnungsbau. Die Entwicklung erfolgt bauabschnittsweise von Südosten.

Das Gebiet wird in 3 Bauabschnitte gegliedert, wobei der erste Bauabschnitt BA 1 in zwei Teilbereiche (1a und 1b) aufgeteilt ist. Bei der Wahl des ersten Bauabschnitts wurde großen Wert darauf gelegt, dass durch die neue Wohnbebauung und deren Errichtung möglichst wenig Belastung für die Anlieger entsteht. Deshalb beginnt die Entwicklung im Südosten, wo über die geplante Lauterbrücke und die Ohmstraße ein direkter Anschluss an die L 1200 entsteht. Hierüber kann neben dem Gebietsverkehr auch der lärmintensive Baustellenverkehr abgewickelt werden. Zudem kann die Niederschlagsentwässerung in die Lauter auf kurzem und direktem Weg erfolgen.

Durch großflächige Integration bestehender Streuobstwiesen in die Planung können Ausgleichsmaßnahmen gemäßigt und eine besondere Freiraumqualität geschaffen werden. Diese Grünbereiche dienen dem Gebiet nicht nur zur Gliederung, sie nehmen auch Spiel- und Erholungsflächen auf und dienen der fußläufigen Durchwegung. Während interne Grünzäsuren besondere Wohnatmosphäre in den Innenbereichen schaffen, verweben sich die Wohnhöfe an den Quartiersrändern mit der Landschaft und den umliegenden Grünbereichen.

Die Erschließung erfolgt zur besseren Orientierung in einer einfachen Hierarchie. Die Sammelstraße entwickelt sich bauabschnittsweise zu einer Verbindung von der neuen Lauterbrücke in Richtung der Max-Eyth Straße im Gebiet Weinhalde. An diese Haupteerschließung binden schleifenförmige Wohnstraßen an, die in den Gebiets- und Bauabschnittsrändern an Stichstraßen anschließen. Ein großzügiges Fußwegesystem ermöglicht eine vom Straßenverkehr weitgehend ungestörte Durchquerung des Wohngebietes. Die Einteilung der Baufelder ist auf ein hohes Maß an Flexibilität ausgelegt: Vom Investor und der Baugemeinschaft bis hin zu privaten Bauherren können hier individuelle Architekturkonzepte in verschiedenen Typologien entwickelt werden. Das Wohnangebot reicht von Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis hin zu individuellen Ketten- und Einfamilienhäuser, sodass sowohl die Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Lebensphasen, als auch verschiedene soziale Milieus und Altersgruppen sichergestellt werden kann.

3.2 Städtebauliches Konzept - Bauabschnitt 1 a „Steinriegel“



Konzept Stand 18.10.2016

Der erste Bauabschnitt dient nicht nur als stadträumlicher und funktionaler Gebietsauftakt. Mit dem neuen Brückenbauwerk über die Lauter wird auch für die weiteren Bauabschnitte durch eine Anknüpfung an die Landesstraße L 1200 ein sinnvoller Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz geschaffen, der einen wichtigen Beitrag dazu leistet, den Verkehrszuwachs in den benachbarten, bestehenden Wohngebieten zu begrenzen.

Um dem steigenden Wohnraumbedarf in allen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden und zugleich den Landschaftsverbrauch zu begrenzen, wurde das Konzept im Hinblick auf die möglichen Bautypologien optimiert und die Anzahl der geplanten Wohneinheiten im Gebiet im Vergleich zur der am 24.03.2015 vorgestellten Planung bei gleichzeitiger Reduktion der Bauflächen um ca. 23 % von 114 auf 140 Wohneinheiten gesteigert.

Die Verkehrserschließung erfolgt wie im Gesamtgebiet in einer einfachen hierarchischen Struktur. Die Erschließungsstraße im Gebiet (Planstraße A und B), direkt über die Lauterbrücke und die Ohmstraße an die Landesstraße angebunden, wird mit einem effektiven Straßenquerschnitt, definierten Stellplätzen (Längs- und Senkrechtparker) und straßenbegleitendem Grün ihrer Funktion als zukünftige innere Sammelstraße des Gesamtgebietes Schillingäcker-Gassenäcker-Steinriegel gerecht.

Ein sekundäres Erschließungssystem für Fußgänger verbindet die bebauten Bereiche über den zentralen Grünraum mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten mit der freien Landschaft.

Der planerische Ansatz des städtebaulichen Konzeptes, vorhandene Obstbaumwiesen in öffentlichen Bereichen und auf privaten Grünflächen per Pflanzbindung im Bebauungsplan zu erhalten, wurde weiter präzisiert.

Das Gebiet gliedert sich aus stadtgestalterischen, topographischen und funktionalen Erwägungen in drei Bereiche, die sich in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Typologie deutlich voneinander unterscheiden:

1. Bereich nördlich der Bodelshofer Straße: abgestimmt auf das städtebauliche Gefüge und das Erscheinungsbild der bereits vorhandenen Bebauung sind entlang der Bodelshofer Straße mehrere Reihenhaushausgruppen und, an städtebaulich sinnvollen Stellen, insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu neun Wohnungen vorgesehen.

2. Bereich oberhalb der Hangkante: in diesem Bereich sind kleinere Einfamilienhäuser und - mit der Zielsetzung des gehobenen Mietwohnungsbaus - drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu sechs Wohnungen geplant.

3. Ortsrand zur Landschaft: der nördliche und östliche Abschluss des Gesamtgebietes zur freien Landschaft ist ausschließlich einer Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern vorbehalten.

3.3 Wahl des Bauabschnitts

Die Aufteilung und Priorisierung der einzelnen Bauabschnitte ist sowohl intern als auch im Gemeinderat der Stadt Wendlingen intensiv diskutiert worden (u.a. am 24.03.2015). Als Kriterien sind u.a. die Belastung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete durch den Baustellen- und späteren Anwohnerverkehr, die Wasserver- und -entsorgung sowie die Niederschlagsentwässerung eingeflossen. Die Diskussion zur Aufteilung und Reihenfolge der Bauabschnitte ist in den nachfolgenden Darstellungen grafisch festgehalten.

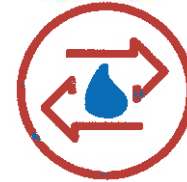
**Bereich Gassenäcker Nord
(ohne neue Lauterbrücke)**

- + Anschluss an bestehendes Wohngebiet Pfauhauser Str.
- Erschließung und Baustellenverkehr durch innerörtliche Wohngebiete
- Wasser Ver-/ Entsorgung (Langer Weg zur Lauter/ Kanal Austrasse/Kanalstraße)




**Bereich Gassenäcker Nord
(mit neuer Lauterbrücke)**

- + Anschluss an bestehendes Wohngebiet Pfauhauser Str.
- o Erschließung und Baustellenverkehr durch Ortsrandwohngebiete
- Wasser Ver-/ Entsorgung (Langer Weg zur Lauter/ Kanal Austraße/Kanalstraße)


**Bereich Gassenäcker Süd
(mit/ohne neue Lauterbrücke)**

- + Anschluss an bestehendes Wohngebiet Pfauhauser Str.
- Erschließung und Baustellenverkehr durch Innerörtliche Wohngebiete
- Wasser Ver-/ Entsorgung (Langer Weg zur Lauter/ Kanal Austraße/Kanalstraße)




**Bereich Steinriegel Ost
(mit neuer Lauterbrücke)**

- + Anschluss an bestehendes Wohngebiet Bodelshofer Str.
- + Erschließung und Baustellenverkehr über Brücke Ohmstraße
- + Wasser Ver-/ Entsorgung (Kurzer Weg zur Lauter/Kanal Austraße/Kanalstraße)



Auszug, Präsentation, Gemeinderatssitzung am 24.03.2015

Als Resultat der Überlegungen wurde das Gebiet in drei zeitlich und räumlich aufeinander folgende Bauabschnitte gegliedert (Steinriegel, Gassenäcker und Schillingäcker), wobei der erste Bauabschnitt in zwei Teilbereiche aufgegliedert ist: Abschnitt 1a, „Steinriegel I“, und 1b, „Steinriegel II“. Die vorliegende Planung umfasst den Bauabschnitt „Steinriegel I“.

Bei der Wahl dieses ersten Bauabschnitts wurde großer Wert darauf gelegt, dass durch die neue Wohnbebauung schon während der Bauzeit und auch später nach der Fertigstellung der Gebäude möglichst geringe Belastungen für die benachbarten Gebiete entstehen.

Deshalb beginnt die Entwicklung im Südosten, wo über die geplante Lauterbrücke in Verlängerung der Ohmstraße ein direkter Abschluss des Gebietes an die L 1200 entsteht. Über diese Anbindung kann neben dem Gebietsverkehr auch der gesamte Baustellenverkehr abgewickelt werden. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Niederschlagsentwässerung in die Lauter in diesem Bereich auf kurzem Weg angebunden werden kann.

Aus den genannten Gründen ist die Festlegung des Teilgebietes „Steinriegel I“ als erster Bauabschnitt ohne zumutbare Alternativen.



Gesamtgebiet ca. 22.9ha

**Einteilung in 3
Bauabschnitte**

Auszug, Präsentation, Gemeinderatssitzung am 24.03.2015

Im städtebaulichen Konzept werden die landschaftsbildprägenden Grünstrukturen angemessen berücksichtigt, in die Planung einbezogen und ergänzt.

Der bestehende Streuobstbestand im zentralen Bereich des Bauabschnitts wird großflächig in die geplante Bebauung integriert. So kann der Ausgleichsbedarf verringert, der Biotopverbund teilweise erhalten und eine besondere Wohnqualität und -atmosphäre geschaffen werden.

Darüber hinaus dient dieser interne Bereich der Gliederung des Gesamtgebietes, nimmt Retentions-, Spiel- und Erholungsflächen auf und dient der inneren fußläufigen Durchwegung. Nur als Standort zur Einrichtung möglicher Ersatzhabitate für Zauneidechsen eignet sich diese Fläche aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung (Stichwort Hauskatzen) nicht.

Nach außen hin verweben sich die Wohnhöfe an den Quartiersrändern mit der Landschaft. Zugleich bleibt eine der Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes, unnötige Eingriffe zu vermeiden.

4. Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet

Nachdem in früheren Planungsstadien noch eine größere Fläche des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes als Teil des künftigen Baugebietes vorgesehen war, wurde das Landschaftsschutzgebiet im weiteren Planungsfortschritt weitestgehend aus dem Plangebiet ausgeschlossen. Die Flächeninanspruchnahme ist somit auf das nötigste Maß reduziert worden.

Die Lage des Brückenbauwerks ist zum einen von der bereits bestehenden Ohmstraße sowie der nördlich der Lauter bestehenden Bebauung abhängig und kann dadurch in der Lage nicht verschoben werden. Auch der nördliche Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet liegt in der Achse der geplanten Gebietserschließung, die wiederum in Abhängigkeit von der nördlich der Lauter bestehenden Bebauung geführt wird. Für eine sinnvolle Erschließung des Plangebietes - auch in Hinblick auf die geplante Erweiterung - muss in die westliche, untergeordnete Auskragung des Landschaftsschutzgebietes eingegriffen werden, wodurch es zu einer Begradigung der westlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes kommt.

5. Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses

Seitens des Verbands Region Stuttgart besteht das öffentliche Interesse, die Stadt Wendlingen am Neckar möge ihrer zentralörtlichen Bedeutung gerecht werden und als nachgefragter Siedlungsraum innerhalb zweier Entwicklungsachsen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen.

Auch die Stadt selbst ist bestrebt, ihrer Bevölkerung langfristig innenstadtnahe Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Damit wird ein Beitrag zum Erhalt der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur nicht nur in der Stadt, sondern letztlich auch im Landkreis Esslingen und innerhalb der Region Stuttgart geleistet.

Durch die geplante Erschließung wird eine Verbesserung und Optimierung der aktuellen Verkehrssituation erreicht. Daran besteht ein öffentliches Interesse der Wendlinger Bevölkerung.

Die unwirtschaftliche Situation der bisher lediglich einseitigen Bebauung und Erschließung an der Bodelshofer Straße wird durch die Planung verbessert. Zugleich kann so direkt an die bestehende Bebauung angeknüpft und die derzeitige Ortsrandbebauung sinnvoll ergänzt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen: Zwingende Gründe, die das Projekt rechtfertigen, bestehen dann, wenn es einen gesicherten Bedarf an dem geplanten Projekt gibt. Vor allem angesichts der oben dargelegten Bevölkerungsentwicklung ist dies im Fall des Baugebietes „Steinriegel I“ gegeben.

