Stadt Wernau

Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Neckartal III 1.Änd.“

Planbereich 20.01

B e g r ü n d u n g

Stand 27.10.2022

Inhaltsverzeichnis

I Verfahren 4

II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans 4

III Ausgangssituation 5

III.1 Räumliche Lage 5

III.2 Größe und Geltungsbereich 5

III.3 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet 5

III.4 Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung 6

III.5 Erschließung 7

III.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7

III.6.1 Regionalplanung 7
III.6.2 Flächennutzungsplanung 8
III.6.3 Bebauungsplanung 8

III.7 Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen 9

III.7.1 Erdbebenzone 9
III.7.2 Altlasten 10
III.7.3 Schutzgebiete 10
III.7.4 Artenschutz 10
III.7.5 Schutz von Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie 10
III.7.6 Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 11
III.7.7 Streuobst 11
III.7.8 Fachgutachten 12

IV Planinhalte 13

IV.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept 13

IV.2 Verkehrskonzept und Erschließung 15

IV.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 16

V Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 16

V.1 Art der baulichen Nutzung 16

V.2 Maß der baulichen Nutzung 16

V.3 Bauweise 17

V.4 Überbaubare Grundstücksflächen 17

V.5 Nebenanlagen 17

V.7 Verkehrsflächen 18

V.8 Zu- und Abfahrtsbeschränkungen 18

V.9 Garagen und Stellplätze 18

V.10 Versorgungsflächen 18

V.11 Grünflächen 18

V.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses 19

V.13 Leitungsrechte 19

V.14 Grünordnerische Festsetzungen 19

V.15 Örtliche Bauvorschriften 20

V.16 Flächenbilanz 21

VI Auswirkungen des Bebauungsplans 21

VI.1 Auswirkungen auf Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege 21

VI.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur 21

VII Maßnahmen zur Verwirklichung 22

VII.1 Kosten und Finanzierung 22

VII.2 Bodenordnende Maßnahmen 22

I Verfahren

Wenn auch aufgrund der Größe der geplanten Überbauung und der zu erwartenden Umweltauswirkungen für die vorliegende Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden könnte, so hat die Stadt Wernau dennoch beschlossen, das Normalverfahren nach § 2 BauGB mit allen Be-teiligungsschritten zu durchlaufen, um für diese innerstädtische Freifläche (Aus-sichtshügel, Festplatz, Sport- und Erholungsfläche) eine ausgewogene und von al-len Bürgern und beteiligten Behörden möglichst breit mitgetragene Planung zu ent-wickeln.

II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Im Jahr 2018 wurde die Wasserversorgung der Stadt Wernau endgültig von städtischen Brunnen auf Landes- und Bodenseewasser umgestellt. Alle drei bisherigen Tiefbrunnen liegen auf dem vorliegenden Plangrundstück, das daher im Flächennutzungsplan (FNP) zur Sicherung ein Wasserschutzgebiet und eine Grünfläche ausweist. Nun verliert die in der Bauleitplanung vorgehaltene Fläche ihre Zweckbestimmung im städtebaulichen Zusammenhang der Stadt; sie soll daher im Sinne einer geordneten, stadträumlich angemessenen Flächennutzung neu bewertet und die Bauleitplanung entsprechend angepasst werden.

Es wurden unterschiedliche Nutzungsarten – vom Wohnungsbau über Mischbaufläche bis zu Grün- und Freiflächen - geprüft, verglichen und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der Lage am Neckar mit Hochwasserschutz und hoher Uferbepflanzung, an den stark befahrenen Achsen Esslinger und Kirchheimer Straße, rings umgeben von Gewerbeflächen etc. wird einer Gewerbenutzung der Vorzug gegeben.

Sowohl in Wernau selbst als auch regional betrachtet ist der Bedarf an Gewerbeflächen erheblich. Allein aus der Stadt besteht eine lange Nachfrageliste nach geeigneten Gewerbebauplätzen mittlerer Flächengröße (ca 1.000-3.000 qm.); aber auch die Wirtschaftsförderung des Landkreises Esslingen ebenso wie die Region Stuttgart suchen dringend entsprechende Ansiedlungsflächen.

Darüber hinaus bestätigt auch der Wirtschaftsförderer des Landkreises Esslingen die prekäre Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt und den eklatanten Fehlbedarf an Entwicklungsflächen insbesondere für kleinere bis mittelständische Unternehmen.

Und nicht zuletzt bekräftigt auch die Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart (WRS) die Notwendigkeit zusätzlicher Anstrengungen zur Gewerbeflächenvorsorge im gesamten Mittleren Neckarraum.

Das Arbeitsplatzpotential lässt sich aufgrund des breiten infrage kommenden Branchenspektrums für das vorliegende Plangebiet heute noch nicht hinreichend ermessen, das Arbeitskräftepotential dagegen ist gerade in Wernau besonders hoch.

Ziel des Bebauungsplans „Neckartal III 1.Änderung“ ist die Überbauung mit gewerblicher Nutzung und deren Erschließung, unter Beibehaltung erforderlicher Grün- und Retentionsfreiflächen..

III Ausgangssituation

III.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Wernau, unmittelbar am Westufer des Neckars. Es wird im Süden begrenzt durch das Rampenbauwerk der Kirchheimer Straße L1207, im Westen durch die Esslinger Straße L1250 und im Norden vom Gewerbe- und Sondergebiet „Neckartal I“.

Einbezogen in den Geltungsbereich wird das trapezförmige Flurstück 288/1 westlich der L1250, das ebenso wie das große Plangrundstück am Neckar der Stadt Wernau gehört.

III.2 Größe und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neckartal III 1.Änderung“ mit einer Gesamtfläche von ca. 8,84 ha umfasst die Flurstücke Nr.
- 251, 288/1 und
- 339 (öffentliche Verkehrsfläche)

sowie Teilflächen der Flurstücke Nr.
- 243/1, 710/1, 715/3 (öffentliche Verkehrsflächen).

III.3 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Das Areal diente mit seinen drei Tiefbrunnen bis vor wenigen Jahren der Eigenwasserversorgung der Stadt Wernau. Inzwischen sind die Brunnen stillgelegt und die Trinkwasserversorgung erfolgt seither über den Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung. Zwei Brunnen sollen für die Notversorgung erhalten bleiben:
- der Antoniusbrunnen auf der westlichen Seite der Esslinger Straße und
- der Sportplatzbrunnen nördlich der Straße A.

Der Flächennutzungsplan weist im Planbereich neben dem Grundwasserschutz ‚Grün- und Parkfläche‘ aus.
Parallel zum östlichen Rand der Esslinger Straße verläuft – aus Plochingen kommend - unterirdisch eine Gashochdruck-Fernleitung, die etwas nördlich der Neckarbrücke den Fluss unterquert und dann Richtung Wernau Mitte weitergeführt wird.

Über der südlichen Hälfte des Plangebietes verlaufen zwei Telekommunikations-Richtfunkstrecken.

Entsprechende Leitungsrechte für Gas und Richtfunk sind freizuhalten.

An der Kreuzung Esslinger und Kirchheimer Straße türmt sich bis auf ca. 10 m Höhe eine kegelförmig angelegte Aufschüttung aus früherem Aushubmaterial, die inzwischen mit ihrer Bepflanzung und der Wegespirale auf die Spitze eine gewisse orts-

bildprägende Wirkung entfaltet. Sie dient mit ihrer Bank auf der Kegelspitze als prominenter Aussichtspunkt auf Stadt und Seenland und bildet einen unverzichtbaren Teil des Ortseingangs.

Der größere Teil des Gebiets ist im Norden nahezu eben; er liegt ca. 1,30 unter der Esslinger Straße und bildete früher bei Neckarhochwasser eine Retentionsfläche. Durch die Erhöhung des Neckardammes im Jahr 2014 ist die gesamte Fläche heute vor Überschwemmungen bis HQ100 gesichert, sofern der Damm zusätzlich konstruktiv stabilisiert wird (s. Gutachten vom 28.04.2017).

Der südliche Teil der Planfläche steigt zur Kirchheimer Straße hin um ca 2 - 3 m etwas an.

III.4 Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Nördlich und westlich des Plangebiets erstrecken sich über Jahrzehnte gewachsene Gewerbegebiete, die lediglich zwischen Esslinger und Antoniusstraße mit einem stärker durchgrünten Sondergebiet für kirchliche Zwecke (Tagungshaus, Buchdienst) unterbrochen werden.

Die Auffahrtsrampe der Kirchheimer Straße zur Neckarbrücke trennt die ausgedehnten Sportflächen im Süden vom Geltungsbereich des Plangebietes.

Um die früher hochwassergefährdeten Flächen des Plangebietes und der angrenzenden Gewerbebereiche künftig bis HQ100 zu sichern, wurde der Neckardamm 2014 erhöht. Zwar weist der Damm insgesamt noch ein gewisses Standsicherheitsdefizit auf (s. Geotechn. Bericht des Instituts BWU vom 28.04.17), das jedoch – wie in Gesprächen mit dem Institut BWU abgestimmt - durch die geplante Geländeauf-füllung auf Seiten des Gewerbegebietes behoben wird.

Auf der Dammkrone verläuft zwischen Plochingen und Köngen der gut genutzte Neckartal-Radweg, der jedoch außerhalb des hier besprochenen Geltungsbereiches verläuft und nicht tangiert wird. Es gibt einen weiteren Radweg parallel zur L1250 auf kommunaler Fläche, der ebenfalls möglichst unverändert bleiben soll und allenfalls im Bereich von Straßenmündungen anzupassen ist.

Die Belange aus den verschiedenen naturschutzrechtlichen Vorgaben sind bereits in die Planung eingeflossen. Um den Ausgleichsbedarf der mageren Flachland-Mähwiesen zu reduzieren sowie zur Anlage von Habitaten als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse wurde der nördliche Bereich des Geltungsbereiches von der Bebauung ausgenommen. Weiter sind Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Eingrünung sowie zum Wasserrückhalt innerhalb des Gebietes vorgesehen. Zwischen Bebauungsplan bzw. den geplanten Gebäuden und dem Neckar bzw. dem auf dem Neckardamm verlaufenden Weg ist eine Heckenpflanzung vorgesehen, die von Bäumen ergänzt wird.

Weitere Maßnahmen müssen extern erfolgen und sind derzeit in Planung bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde es Landratsamtes Esslingen. Zum derzeitigen Kenntnis- und Verfahrensstand sind noch nicht alle Aufgaben abgear-

beitet. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind bislang jedoch keine für den Bebauungsplan unüberwindbaren Hindernisse bekannt. Die Eingriffe werden als bewältigbar eingestuft.

III.5 Erschließung

Das Plangebiet wird tangiert von der Esslinger Straße L1250 im Westen und von der Kirchheimer Straße L1207 im Süden.

Der Stadionweg, abgehend von der Kirchheimer Straße und in Form einer Schleife unter der Neckarbrücke durchlaufend, erschließt die im Süden liegenden ausgedehnten Sportflächen.

Die bisherige Grünfläche der Eigenwasserversorgung der Stadt Wernau ist verkehrstechnisch nur eingeschränkt zu Unterhaltungszwecken erschlossen: einmal über den Stadionweg und die dort befindliche Festwiese, zum anderen über Fuß- und Radwege parallel zur Esslinger Straße und den Neckardamm.

III.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

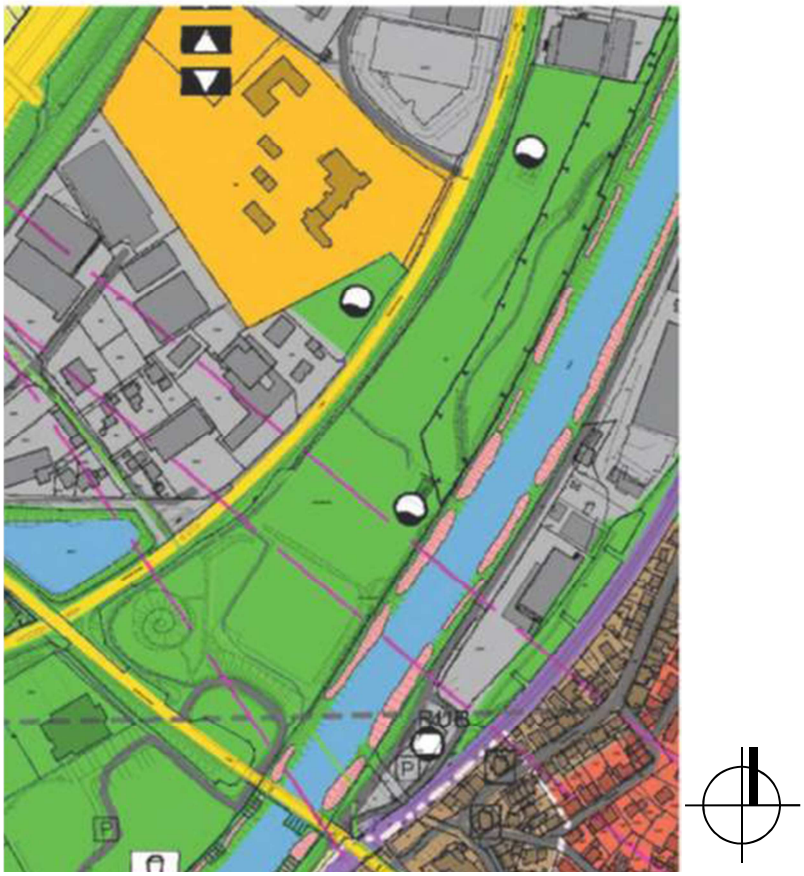
III.6.1 Regionalplanung

Im Regionalplan 2020 des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das vorliegende Gebiet gekennzeichnet als

- Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen
- Gebiet zum Schutz, zur Entwicklung etc. der Landschaft
- Überschwemmungsgebiet.

III.6.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Wernau (rechtswirksam seit 13.07.2012) sind die Flächen im Plangebiet als bestehende Grünflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

III.6.3 Bebauungsplanung

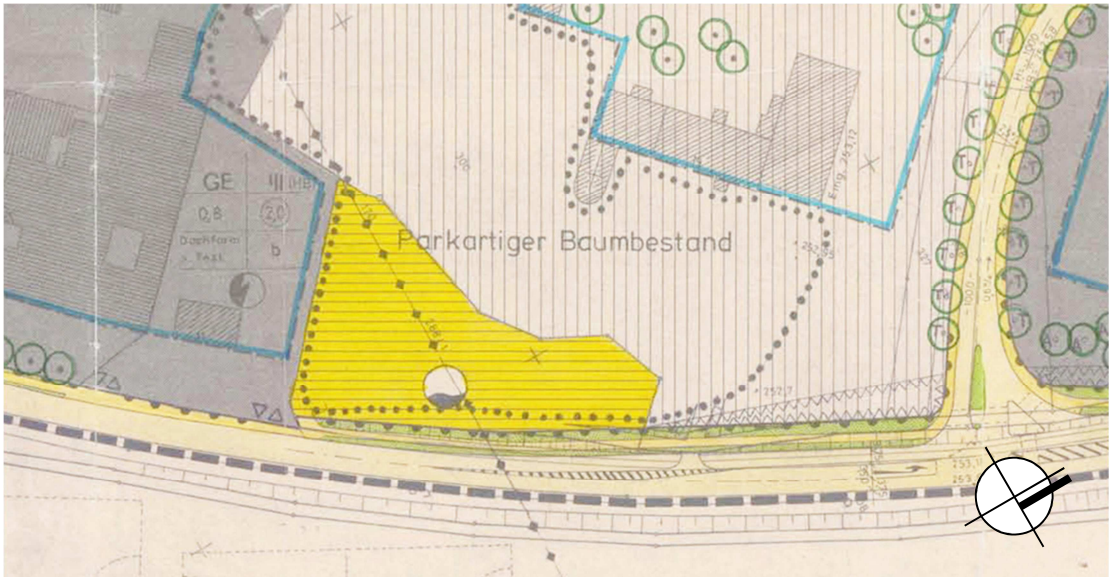
Das Plangebiet überlagert vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Neckartal III“ (rechtskräftig seit 10.05.1996) und in Teilen den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Neckartal I“ (rechtskräftig seit 01.07.1983).

Im Bebauungsplan „Sondergebiet Neckartal III“ sind „öffentliche Grünflächen“ (Parkanlage mit zeitweiliger Nutzung als Ausstellungsgelände bzw. zur Sicherung der Wassergewinnung) und „Flächen für Versorgungsanlagen“ (Pumpstationen der Eigenwasserversorgung) festgesetzt.



Lageplan (Ausschnitt) des BP „Sondergebiet Neckartal III“

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Neckartal I“ weist für die im vorliegenden Verfahren relevanten Flächen eine „Versorgungsfläche Wasser“ bzw. „öffentliche Verkehrsflächen“ aus.



Lageplan (Ausschnitt) des BP „Gewerbe- und Sondergebiet Neckartal I“

III.7 Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

III.7.1 Erdbebenzone

Nach der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet an der Grenze zur Erdbebenzone 1, bei der mit 90%iger Wahrscheinlichkeit innerhalb von 50 Jahren mit einem Wert seismischer Gefährdungsintensität um 6,5 gerechnet werden muss. Einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit sind als Untergrundklasse S und als Baugrundklasse C zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.

III.7.2 Altlasten

Nach einem GIS-Auszug der Stadt Wernau vom 29.07.19 ist das vorliegende Plangebiet im Bereich Stadionweg und Aussichtshügel zwar von Altlastenverdacht betroffen, in diesen Bereichen sind jedoch keinerlei Eingriffe vorgesehen.

III.7.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes kommen „Magere Flachland-Mähwiesen“ vor (s. unten: Schutz von Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie). Diese stellen seit einer Änderung des Bundesnaturschutzgesetztes vom Anfang diesen Jahres gleichzeitig auch gesetzlich geschützte Biotope dar. Die inhaltliche Abarbeitung erfolgt im Zuge der Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie.

Östlich angrenzend an das Plangebiet kommen entlang der Neckarböschung zudem Hecken vor, die ebenfalls gesetzlich geschützte Biotope darstellen.

Weitere Schutzgebiete kommen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet, mit Ausnahme des Neckars als HQ-100, nicht vor.

III.7.4 Artenschutz

Zum Artenschutz ist 2020 eine Habitatpotenzialanalyse als artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgt. Ergebnis war, dass für die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer und Fledermäuse ein Vorkommen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann und entsprechend vertiefende Untersuchungen für diese Arten/Artengruppen notwendig sind. Die vertiefenden Untersuchungen sind in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch die Begehungen (2021) und den Bericht (2022) erfolgt. Im Ergebnis ist von einer Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse durch die Planung auszugehen. Für diese Arten werden sowohl Vermeidungsmaßnahmen wie auch CEF-Maßnahmen notwendig, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Artenschutzrecht) ausschließen zu können. Details zur Betroffenheit der einzelnen Arten sowie zu den notwendigen Maßnahmen können der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden (s. Anlagen).

III.7.5 Schutz von Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie

Einige Wiesen innerhalb des Planungsgebietes werden als FFH-Lebensraumtyp Nr. 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ angesprochen und umfassen insgesamt 21.307 m². Diese Wiesetypen sind auch außerhalb von FFH-Gebieten nach § 19 BNatSchG bzw. nach Umweltschadensgesetz geschützt. Ein Eingriff in Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie hat durch einen artgleichen Ausgleich zu erfolgen. Dies bedeutet

es müssen an anderer Stelle neue Wiesen, welche den Kriterien dieses Lebensraumtyps entsprechen, angelegt werden.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Esslingen entsprechen die im Plangebiet vorliegenden mageren Flachland-Mähwiesen einer Gesamtbewertung bzw. einem Erhaltungszustand des Typs B und C. Dies bedingt einen Ausgleich im Verhältnis 1:1. Geeignete Flächen für die Herstellung von neuen mageren Flachland-Mähwiesen wurden bereits geprüft und sind aktuell im Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

III.7.6 Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Für das Vorhaben ist ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Bearbeitung.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Wo dieser vorliegt stellt er auch die Grundlage bzw. den Bestand für Umweltbericht und E-A-Bilanz dar. Dieses Vorgehen gilt jedoch lediglich hier. Für die weitergehenden Vorschriften zum Artenschutz, zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sowie zum Schutz von Streuobstbeständen ist die tatsächliche und aktuelle Situation vor Ort entscheidend und stellt die entsprechende Grundlage dar.

Ein Umweltbericht oder eine abgeschossene Bilanzierung liegt noch nicht vor. Da der rechtskräftige Bebauungsplan als Bestand jedoch überwiegend Grünflächen ausweist und die Planung eine Bebauung als Gewerbe vorsieht wird ein Defizit an Ökopunkten bestehen, welches sowohl Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wie auch planexterne Maßnahmen notwendig macht. Flächen mit Ausgleichspotenzial wurden im Rahmen des Ökokontos bereits ermittelt. Mit Vorliegen der genauen E-A-Bilanz bzw. des genauen Eingriffsdefizites können dann entsprechend passende Maßnahmen zugeordnet werden.

Ein Erhalt der bestehenden Gehölze innerhalb des Planungsgebietes ist nur in den Randbereichen im Norden und Süden möglich. Der zentrale, für die Bebauung vorgesehen Bereich liegt momentan um ein bis zwei Meter tiefer als die angrenzende Esslinger Straße, von der aus das Gebiet erschlossen werden soll. Um eine LKW-gerechte Anfahrt von der Esslinger Straße auf die Erschließungsstraßen sowie von den Erschließungsstraßen auf die Baugrundstücke zu gewährleisten muss das gesamte für die Bebauung vorgesehene Gelände entsprechend aufgefüllt werden. Die bestehenden Gehölze würde damit um ein bis zwei Meter überschüttet werden, so dass ein Erhalt nicht möglich ist noch aus Gründen des Artenschutzes zwingend erforderlich wäre. Gleichzeitig dient die Aufschüttung des Geländes auch der Stabilisierung des Dammes am Neckar.

III.7.7 Streuobst

Innerhalb des Planungsgebietes stehen einige Obstbäume. Nach § 33a NatSchG BW sind Streuobstbestände unter definierten Voraussetzungen geschützt und dür-

fen nur mit einer Genehmigung und unter Beachtung von Ausgleichsmaßnahmen in einen andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Die hier entscheidenden Kriterien der Mindestfläche von 1.500 m² sowie der überwiegend hochstämmigen Bäume (Stammhöhe mindestens 140 cm) werden nicht erreicht bzw. überschritten. Beim überwiegenden Teil der Bäume liegt der Kronenansatz (Stammhöhe) eindeutig unter 140 cm. Bei den verbleibenden 6 Bäumen liegt der Kronenansatz durch sehr späte und intensive Schnittmaßnahmen inzwischen höher als 140 cm. Gepflanzt wurden diese Bäume jedoch mit einem Kronenansatz unter 140 cm, was die Erfüllung des Kriteriums der Hochstämmigkeit zumindest fraglich macht. Unabhängig davon wird bei diesen Bäumen jedoch das Kriterium der Mindestfläche von 1.500 m² deutlich unterschritten.

Folglich handelt es sich nicht um einen Streuobstbestand im Sinne des § 33a Abs. 1 NatSchG BW. Der § 33a NatSchG BW ist damit für das weitere Verfahren nicht relevant. Details können dem entsprechenden Prüfbericht entnommen werden (s. Gutachten).

III.7.8 Fachgutachten

- Geotechnischer Bericht zum linksseitigen Neckardamm vom 28.04.2017 (BWU)
- Hydrologische Studie vom 06.12.2021 (Bieske+Partner Süd GmbH)
- Lärmaktionsplanung Stadt Wernau vom Dezember 2017
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung vom 11.11.2019
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 09.03.2020
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 29.08.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Zauneidechsen vom 21.02.2022
- Betroffenheit Streuobst Wernau vom 20.07.2022
- Ausgleichsflächenpotentiale vom 27.05.2020
-
- *Umweltbericht und EA-Bilanz mit Ausgleichskonzept*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Baugrunduntersuchung*

IV Planinhalte

IV.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Nach Abwägung verschiedener möglicher Gebietsarten bietet sich sowohl hinsichtlich der stadträumlichen Lage, als auch mit Blick auf das städtebauliche Gefüge und auf den örtlichen Flächenbedarf letztlich nur eine Gewerbeentwicklung an. Gegen eine Wohnnutzung sprechen die ringsum starken Einflüsse aus Gewerbe und Verkehr, für Infrastrukturnutzung besteht in Wernau kein Bedarf.

Generell gilt Wernau aufgrund seiner Standortvorteile für gewerbliche Neuansiedlungen als prädestiniert. Auch aus dem ansässigen Gewerbe besteht hohe Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten.

Da ein stringentes städtebauliches Konzept mit gewerblicher Bebauung aufgrund der sehr unterschiedlichen baulichen Anforderungen der Einzelbetriebe kaum umzusetzen ist, wird insbesondere Wert darauf gelegt, dass zusammen mit den angrenzenden Quartieren eine räumlich geordnete Gesamtwirkung entsteht. Darüber hinaus ist der Raum entlang der künftigen zentralen Gewerbestraße Teil dieses städtebaulichen Leitbildes.



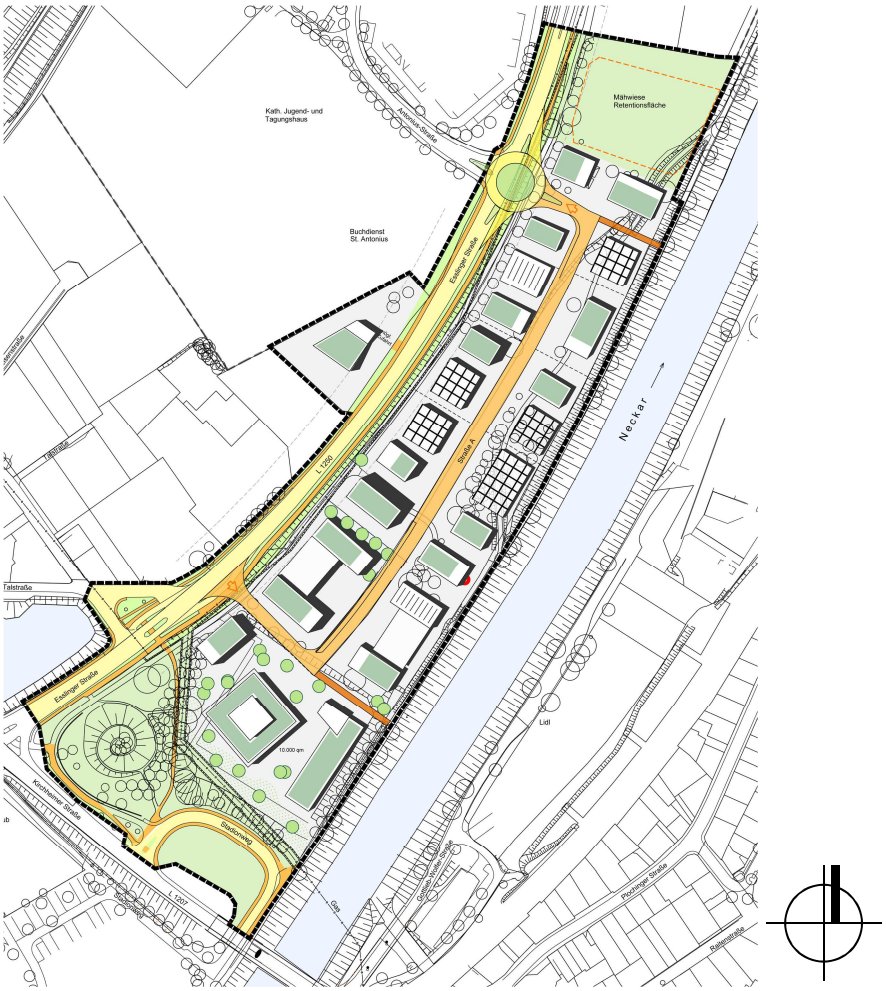
Modellansicht von Süden

Das Plangebiet bildet den Stadteingang von Westen kommend und ist nicht nur von den Zufahrtsstraßen aus gut einsehbar, sondern auch von der ansteigenden Rampe der Kirchheimer Straße und der Neckarbrücke aus und auch von weiter entfernten Punkten des Stadtgebiets, nämlich von den Hanglagen beiderseits des Neckartals.

Ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild, das sich in die landschaftlich sensible Tallage und Flusslandschaft einfügt, ist daher Ziel des Bebauungs- und Freiflächenkonzeptes.

Die Raumkante der künftigen Gebäude wird den unterschiedlichen Krümmungen der Esslinger Straße und des Neckars folgen.

Das gesamte Gelände soll auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Die maximale Höhenentwicklung der baulichen Anlagen muss daher auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung deutlich begrenzt werden. Dabei kann entlang der Esslinger Straße eine etwas höhere Bebauung entstehen, als dies entlang der Neckarseite der Fall ist. Nach Süden hin zur Auffahrtsrampe der Kirchheimer Straße wäre städtebaulich, quasi als Stadteingang und für eine repräsentative Adresse des Gesamtgebietes, eine ausgeprägte Kopfbebauung wünschenswert



Städtebauliches Bebauungskonzept Variante D5 vom 11.04.22

Die Stellung der einzelnen Gebäude soll jeweils senkrecht zur Baulinie ausgerichtet sein, was dazu führt, dass die rückwärtigen Gebäudeseiten sich in der Summe aller Hochbauten jeweils der gebogenen Trasse der Esslinger Straße bzw. dem ebenfalls gekrümmten Lauf des Neckars anpasst.

Das heute bis zu ca. 1,30 m unter der Esslinger Straße liegende Gelände soll auf Niveaugleiche aufgefüllt werden. Dies bedeutet für die maximale Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, dass diese auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung auf

____m begrenzt werden muss und allenfalls nach Süden hin zur Auffahrtsrampe der Kirchheimer Straße als Abschluss des Gewerbegebietes etwas erhöht werden kann.

Gewerbegebiete sind wegen der erforderlichen Funktionalität der Zweckbauten in der Regel vom Flachdach bzw. vom flach geneigten Dach geprägt, Baukörper sind kubisch und einfach strukturiert. Um daher eine städtebaulich gewünschte Ordnung zu erzielen, sollen jeweils die Seiten zur Esslinger Straße bzw. zum Neckar klare Raumkanten zeigen und Baufluchten ergeben; zum inneren Gebietsraum hingegen wird kaum ein ablesbares räumliches Konzept entstehen; die festgesetzten Baugrenzen sichern daher eine Mindestbreite des öffentlich wirksamen Straßenraumes.

Die Teilung in Einzelgrundstücke sollte möglichst jeweils senkrecht zu einer der Baulinien erfolgen, um so den Krümmungsradius von Esslinger Straße bzw. Neckar abzubilden und so auch die Gebäudestellungen zu verstetigen.

IV.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Fahrverkehr

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist so angelegt, dass durch Ein- und Ausfahrten die zusätzlich entstehende KFZ-Belastung der beiden klassifizierten Straßen so gering wie möglich bleibt. Dieses Ziel wird durch eine Einbahnführung der Gewerbestraße unterstützt. An der Esslinger und der Kirchheimer Straße entsteht so jeweils nur ein Anschluss, der den fließenden Verkehr nur gering beeinflusst. Um den Stadionweg weiterhin von den Nutzern der südlich gelegenen Sportbereiche anfahren zu können, ist dafür eine Zufahrt aus der Kirchheimer Straße möglich.

Die Haupterschließung weist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m, einen Längsparkerstreifen von 3,00 m sowie einen einseitigen 2,00 m breiten Gehwegweg auf.

Durch eine Auffüllung des gesamten Geländes verbessert sich die Höhenbeziehung sowohl zur Esslinger Straße als auch zur Rampe der Kirchheimer Straße, so dass dort ein maximales Längsgefälle von ca. 2% entsteht.

Das Areal westlich der Esslinger Straße (Baufeld F) wird durch eine eigene Zu- und Abfahrt erschlossen.

Parkierung

Der LKW-Parkstreifen soll durch einige Baumgruppen in Längsrichtung sinnvoll gegliedert sein.

Beidseitig der durch die Mitte des Gebietes geführten Trasse A können Gewerbegrundstücke bedarfsgerecht und weitgehend flexibel zugeschnitten werden.

Fuß- und Radwege

Neckarseitiger Damm und der Radweg auf der Dammkrone liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden somit nicht tangiert.

Ebenso bleibt die Parzelle der L1250 (Esslinger Straße) unangetastet.

Zwei neue Querverbindungen als Fußwege zum Neckardamm gewährleisten eine hinreichende Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer.

IV.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan (FNP) geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ggf wird auch ein Ziel-abweichungsverfahren erforderlich.

Eine Berichtigung des rechtswirksamen FNP 2025 ist erforderlich, weil die Festset-zungen des vorliegenden Bebauungsplans von den Darstellungen des FNP abwei-chen. Durch die Änderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ge-meindegebiets nicht beeinträchtigt.

V Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

V.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein vollwertiges Gewerbegebiet mit solchen Nutzungsausschlüssen, die aufgrund der Erschließungssituation und der besonderen Lagesituation nicht geeignet oder städtebaulich nicht erwünscht sind. Dazu gehören insbesondere Vergnügungsstätten.

Auf den Flächen soll eine Bebauung mit zusammenhängenden Raumkanten erzielt werden, es sollen möglichst wenige offene Lager- oder Freiflächen entstehen, Produktion soll gegenüber Logistik bevorzugt werden. Maximal eine Betriebswohnung ist zugelassen, sofern sie in die Gewerbebauten integriert und der Gesamtanlage flächenmäßig untergeordnet ist.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzung der überbaubaren Grundfläche (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen sowie der maximal zulässigen Baumasse (BMZ) wird in Anleh-nung an die ringsum bestehenden Baugebiete sowie unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrand- und Uferlage die jeweils gewünschte maximale Dichte- und Höhenentwicklung des Plangebietes definiert.

Die Grundfläche (GRZ) wird nach dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaß festgesetzt, um eine optimale und flexible Nutzung der Grund-stücke zu ermöglichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich im Norden an der Nachbarbebauung,

gliedert sich aber mit der nach Süden leicht steigenden Topografie. So sind für bauliche Anlagen die zulässigen max. Gebäudehöhen gestaffelt, wonach entlang der Esslinger Straße aus städtebaulichen Gründen höhere Anlagen zulässig sind als entlang der östlichen Seite der Straße A. Die maximale Gebäudehöhe kann zu ei-nem bestimmten Dachflächenanteil für technisch bedingte Aufbauten überschritten werden.

Um das entstehende Baukörper-Volumen zu begrenzen, ist eine Baumassenzahl (BMZ) als zulässiges Höchstmaß festgesetzt.

Emissionskontingente
Für die geplanten Gewerbegrundstücke wird eine Geräuschkontingentierung festge-setzt, mit der eine schalltechnische Verträglichkeit der künftigen Betriebstätigkeiten im Gewerbegebiet mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen bzw. Gebieten erreicht wird. Aufwändige Vorbelastungsuntersuchungen im Zuge von Betriebsge-nehmigungen im Plangebiet und eine Ausschöpfung der Richtwerte durch Einzelbe-triebe sollen damit verhindert werden. Die Emissionskontingente sind nur für den Nachtzeitraum erforderlich. Auf die „Geräuschkontingentierung“ des Büros _____wird verwiesen.

V.3

Bauweise

Die abweichende Bauweise gewährleistet die erforderlichen Grenzabstände, ermöglicht aber gleichzeitig zusammenhängende Baukörperlängen über 50 m. So wird die Maßstäblichkeit des langen schmalen Plangebietes sichergestellt, ohne gewerbliche Erfordernisse im Einzelfall einzuschränken.

V.4

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert, Damit ist der Anbauabstand zur Landesstraße gesichert und durch die Baulinie gleichzeitig die dortige Raumkante als Bauflucht; dies gilt ebenso für die Abstände zum Neckardamm. Zur Straße A ist mit den Baugrenzen ein Mindestabstand des öf-fentlichen Raumes festgelegt. In der Länge parallel zur Straße können die Baufelder frei aufgeteilt werden.

Im Baufenster D liegt ein Tiefbrunnen, der für den Notbetrieb zugänglich bleiben soll und daher zwar im 1. Obergeschoss überbaut werden kann, im Erdgeschoss aber mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit freigehalten werden muss.

V.5

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch ohne größen-mäßige Beschränkung zulässig. Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grund-stücksflächen entlang der Straßen und Grundstücksgrenzen würden dem ge-

wünschten städtebaulich geordneten Gewerbegebietsaufbau widersprechen.

V.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die Festsetzung für die max. Höhe von Bepflanzung, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dient zur Freihaltung von Sichtfeldern und damit der Übersichtlichkeit beim Ausfahren von der Straße A auf die Esslinger Straße (L1250).

Entlang der Landesstraße 1250 besteht gem. § 22 (1) 2 Straßengesetz BW ein generelles Anbauverbot über eine Tiefe von 20,00 m gemessen vom Fahrbahnrand.

V.7 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der dargestellten Verkehrsflächen ist unverbindlich. Festgesetzt ist jedoch auf den privaten Grundstücken ein 50 cm breiter Abstandsstreifen zur Erstellung notwendiger Stützbauwerke für den Straßenbaukörper.

V.8 Zu- und Abfahrtsbeschränkungen

An Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche gilt aus Sicherheitsgründen ein Zu- und Abfahrtsverbot.
Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten sind beschränkt um die öffentlichen Straßen nicht unnötig zu belasten bzw. um die dort festgesetzten öffentlichen Längsparkerstreifen möglichst optimal nutzen zu können.

V.9 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-chen sind nicht zulässig, weil sie dort der angestrebten städtebaulichen Ordnung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes zuwiderlaufen und eine großzügige Wirkung des Straßenraumes beeinträchtigen würden. Offene Stellplätze dagegen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur mit ent-sprechender Gliederung durch Hochstämme.

V.10 Versorgungsflächen

Für die für das Plangebiet notwendige Umspannstation ist eine Versorgungsfläche festgesetzt.

V.11 Grünflächen

Im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen sind mit unterschiedlichen Zweck-bestimmungen belegt, die neben ‚Parkanlage' auch zur ‚Retention' des Oberflä-chenwasser aus dem Gebiet sowie zur Eingrünung und zum Ausgleich (Mähwiese) herangezogen werden.
Private Grünflächen sind nicht vorgesehen.

V.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die als Mulde im Norden bestehende Grünfläche bildet den Tiefpunkt im Gebiet und übernimmt eine Retentionsfunktion im Falle von Starkregenereignissen.

V.13 Leitungsrechte

Für bereits bestehende als auch für geplante Leitungen sind Leitungsrechte mit ent-sprechenden Schutzstreifen erforderlich, die nicht überbaut werden können.

Zwei der drei bestehenden Tiefbrunnen (Antonius- und Sportplatzbrunnen) sollen für Notfälle betriebsbereit und somit zugänglich bleiben. Dies wird über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Baumpflanzungen

Gasleitung SWE

Gashochdruckleitung Netze BW

Richtfunkstrecken

V.14 Grünordnerische Festsetzungen

Im Umweltbericht sind Maßnahmen aufgeführt, die für die Eingriffs-/ Aus-gleichsbilanz erhebliche Bedeutung haben. Diese Maßnahmen sind im Bebauungs-plan in Pflanzgebote und Pflanzbindungen umgesetzt und dienen sowohl der inne-ren und äußeren Gebietseingrünung als auch einer Teilkompensation der betroffe-nen Schutzgüter.

Im Bereich zwischen den westlichen Baugrenzen und der Esslinger Straße werden Pflanzgebote mit standortgerechten Laubbäumen festgesetzt; sie dienen der gestal-terischen Aufwertung des Straßenraums innerhalb des Plangebiets, zur Verbesse-rung des kleinräumlichen Klimas sowie der Schaffung von Lebensbereichen für Kleintiere.

Aus Gründen des Kleinklimaschutzes sowie der Wasserretention sind mindestens 60% der Dachfläche eines Gebäudes mit einer Substrat-Mindesthöhe von 10 cm ex-tensiv zu begrünen. Die Folgen der Bodenversiegelung werden dadurch wenigstens teilweise kompensiert.

Erhaltenswerte Gehölze sind durch Pflanzbindung gesichert.

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite ab Böschungsoberkante liegt außerhalb der festgesetzten GE-Fläche.

Eingriff / Ausgleich

Schutz von nachtaktiven Insekten
Die Beleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht er-zeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu

beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. Streulicht und Beleuchtungen innerhalb der „Tabuzone“ (Gewässerrandstreifen und Retentionsflächen) sind zu vermeiden und unzulässig.

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei den Einzelbaugenehmigungen ist eine Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas erforderlich. Für die Einzelbaugenehmigungen der ersten Reihe zum Gewässer sind den Bauunterlagen Unbedenklichkeitsbescheinigungen einer fachkundigen Person beizulegen.

Um ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Anflugkollisionen insbesondere in Bezug auf gefährdete Brutvogelarten im Vogelschutzgebiet zu minimieren, soll auf große, transparente Glasflächen mit spiegelnden Oberflächen zumindest an Gebäuden an der Außengrenze des Baugebietes verzichtet werden. Sind transparente Flächen an exponierten Stellen zwingend erforderlich, sollte zumindest die Durchsicht deutlich reduziert werden. Wirkungsvoll sind flächige Markierungen oder der Einsatz von halbtransparenten Materialien. Grundsätzlich wird die Verwendung von Gläsern mit geringem Reflexionsgrad empfohlen.

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Uferbereich des Neckars grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln oder Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

V.15 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes werden die Örtlichen Bauvorschriften nach LBO BW mit dem Ziel einer städtebaulich möglichst einheitlichen Baugebietswirkung festgesetzt.

Die zulässigen Dachformen wie Flachdach und flachgeneigtes Dach, die Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen geben den Rahmen vor, innerhalb dessen eine individuelle Umsetzung ermöglicht wird, um so die erwünschte städtebaulich-räumliche Erscheinung des Baugebietes auch im Zusammenhang mit der umge-benden, bereits bestehenden Gewerbebebauung zu sichern.

Vorschriften bzgl. der Werbeanlagen

Gestaltung der unbebauten Flächen, der Stellplätze und deren Zufahrten

Das äußere Erscheinungsbild des Gebietes soll nicht durch Mauern entlang der Grenzen optisch eingeengt werden, sondern sich zu den öffentlichen Flächen hin großzügig öffnen und gleichzeitig einen geordneten aufgeräumten Eindruck erzeu-gen.

V.16 Flächenbilanz

GE-Baugebietsfläche	53.586	
Öffentliche Grünfläche	17.638	m²
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	17.226	m²
Planfläche (Geltungsbereich)	88.450	m²

VI Auswirkungen des Bebauungsplans

VI.1 Auswirkungen auf Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Eine Allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass das vorliegende Plangebiet nach dem UVPG Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) und Anlage 2 (Kriterien für die Vorprüfung) nicht unter die Notwendigkeit einer UVP fällt, weder aufgrund der Gebietsgröße, noch aufgrund des Umfangs der baulichen Maßnahmen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die Frage eines Eingriffs in die Belange von Natur und Umwelt wurde ausführlich untersucht.

Die Habitat-Potential-Analyse kommt zu folgendem Ergebnis:
Von den in Baden-Württemberg vorkommenden Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der europäischen Vogelschutzrichtlinie kann im Bereich der geplanten Maßnahme, mit Ausnahme der Fledermäuse und Vögel sowie der Zauneidechsen, ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden.
Planungsrelevante Artengruppen sind daher auf Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen nur Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen.
Für diese wird eine weitergehende Betrachtung unter Einbeziehung der Projektwirkungen empfohlen.
Für weitere relevante Arten die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums; weitere Untersuchungen sind für diese Arten nicht erforderlich.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht können Verstöße gegen § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG aufgrund der planungsrechtlichen Änderungstatbestände ausgeschlossen werden, sofern Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse umgesetzt werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist derzeit in Bearbeitung.

VI.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

VI.2.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser sowie die Abwasserentsorgung können über die bestehenden Netze bzw. Kanalsystem erfolgen.

VI.2.2 Grundstücksentwässerung

Die Oberflächenentwässerung bei Starkregenereignissen findet am Tiefpunkt im Plangebiet eine Retentionsmulde (Bestandsfläche), die hinreichend Volumen bietet und die mit einem Überlauf in den Neckar ausgebildet ist.
Mit der festgesetzten Dachflächenbegrünung wird sich die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers reduzieren bzw. zeitlich strecken.

VI.2.3 Erschließung

Aufgrund der Nutzungsänderung wird das künftige Verkehrsaufkommen (Mitarbeiter, Liefer- und Kundenverkehr) zunehmen (s. Gutachten).

Gutachterliche Stellungnahmen

VI.2.4 Lärmschutz

Mit Immissionen aus oder Emissionsbeeinträchtigung für die Umgebung ist nicht zu rechnen.

VI.2.5 Kampfmittelbelastung

VI.2.6 Bodenmerkmale

VI.2.7 Baugrund, Hydrogeologie

Der Grundwasserspiegel lag z.B. am 21.06.2016 bei 249,41 müNN. Ein Bemessungswasserspiegel ist bislang noch nicht festgestellt.

VII Maßnahmen zur Verwirklichung

VII.1 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wernau entstehen aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Geländeaufbereitung (Auffüllung), Verkehrs- und Medienerschließung und des ökologischen Ausgleichs finanzielle Belastungen in Höhe von ca ……. €.

VII.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Alle betroffenen Flächen – mit Ausnahme natürlich der Flächen der Landesstraßen – sind im Eigentum der Stadt Wernau.

erstellt: Stuttgart, den 27.10.22

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Stuttgart