1. Änderung des Flächennutzungsplans 2025

Stadt Wernau

BEGRÜNDUNG

zur 1. Planänderung im Parallelverfahren

gemäß § 5 (5) BauGB

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2025

STADT WERNAU

Auftraggeber

Stadt Wernau
Bürgermeister Armin Elbl

Kirchheimer Straße 68-70
73249 Wernau / Neckar

Tel (0 71 53) 93 45 - 0
Fax (0 71 53) 93 45 - 105

Bearbeitung

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung

Rebhalde 37
70191 Stuttgart

Tel (07 11) 257 87 17
Fax (07 11) 257 93 64

1

1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung 5

1.1. Zweck und Inhalt der Planänderung 5
1.2. Planverfahren 5
1.3. Lage in der Region 5
1.4. Planungsgrundlagen und Ziele der Raumordnung 6
1.4.1 Landesentwicklungsplan 6
1.4.2 Regionalplan 6
1.5. Planungsrechtliche Situation für das Plangebiet 7
1.5.1 Flächennutzungsplan - rechtswirksam 7
1.5.2 Flächennutzungsplan 1. Änderung 9
1.6. Bestandssituation des Änderungsbereiches 9
1.6.1 Lage in der Stadt 9
1.6.2 Nutzung 9
1.6.3 Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz 10
1.6.4 Altlasten 10
1.6.5 Naturschutzgebiete 11
1.6.6 Naturdenkmale 11
1.6.7 Biotope 11
1.6.8 Entwicklungskonzeption Landschaftspark Neckar / Fils 11
1.6.9 Klima und Schadstoffe 12

2. Ziele und Zwecke der Planung 12

3. Planungsalternativen und gewählte Planung 12

4. Bevölkerung 13

4.1. Bevölkerungszahl und Bevölkerungsentwicklung 13
4.2. Altersstruktur 13
4.3. Prognose zur Bevölkerungsentwicklung 13
4.3.1 Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes BW 13

5. Wirtschaft 13

5.1. Wirtschaftsstruktur und Erwerbstätigkeit 13

6. Siedlung 14

6.1. Vorgaben des Regionalplans 14
6.1.1 Regionale Freiraumstruktur 14
6.2. Bedarf an Gewerbebauflächen 15
6.2.1 Gewerbliche Bauflächen 15
6.3. Flächenbilanz und Verteilung 16
6.3.1 Geplante Gewerbliche Bauflächen 16
6.3.2 Geplante Grünflächen 16
6.3.3 Gesamtbilanz geplante Flächen 16

7. Verkehr 16

7.1. Überörtliche Verkehrsanbindung und innerörtlicher Verkehr 16
7.1.1 Straßenverkehr 16
7.1.2 Schienenverkehr 17

7.1.3 Busverkehr 17
7.1.4 Rad- und Fußwegenetz 17
7.1.5 ÖPNV 17

8. Ver- und Entsorgung 17

8.1. Wasserwirtschaft 17
8.1.1 Frischwasserversorgung 17
8.1.2 Grundwasser 17
8.2. Energieversorgung 18
8.2.1 Strom- und Gasversorgung 18
8.3. Fernmeldetechnische Einrichtungen 18
8.4. Abwasserbeseitigung 18
8.5. Abfallbeseitigung / Wertstoffrecycling 18
8.6. Richtfunk 18

9. Umweltbericht 19

10. Anhang 19

10.1. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise 19
10.2. Flächenbilanz 19
10.3. Fachgutachten 20
10.4. Quellenverzeichnis 20

1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

1.1. Zweck und Inhalt der Planänderung

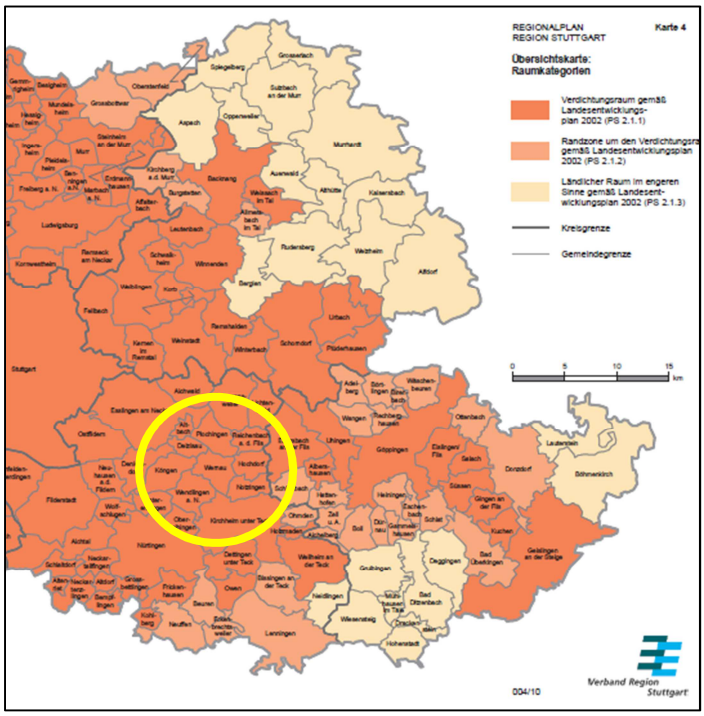
Der Gemeinderat der Stadt Wernau hat in der Sitzung am ____ den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des aus dem Jahr 2012 stammenden Flächennutzungsplans (FNP) Wernau / Neckar 2010 - 2025 gefasst.
Anlass ist die Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wernau in einem Bereich zwischen Neckar und Esslinger Straße, wo aufgrund eines Wechsels zur Landeswasserversorgung die bisherige Zweckbestimmung der Flächen intensiviert werden soll.

1.2. Planverfahren

Die Änderung eines Teilbereiches aus dem Flächennutzungsplan 2010-2025 der Stadt Wernau erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neckartal III 1. Änderung“ in jeweils gegenseitiger inhaltlicher Abstimmung.

1.3. Lage in der Region

Die Stadt Wernau liegt ca. 25 km südöstlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart im Landkreis Esslingen und grenzt an die Städte und Gemeinden Plochingen, Hochdorf, Notzingen, Kirchheim unter Teck, Wendlingen a. N., Köngen und Deizisau.



Ausschnitt der Übersichtskarte „Raumkategorien“ des Regionalplans Region Stuttgart

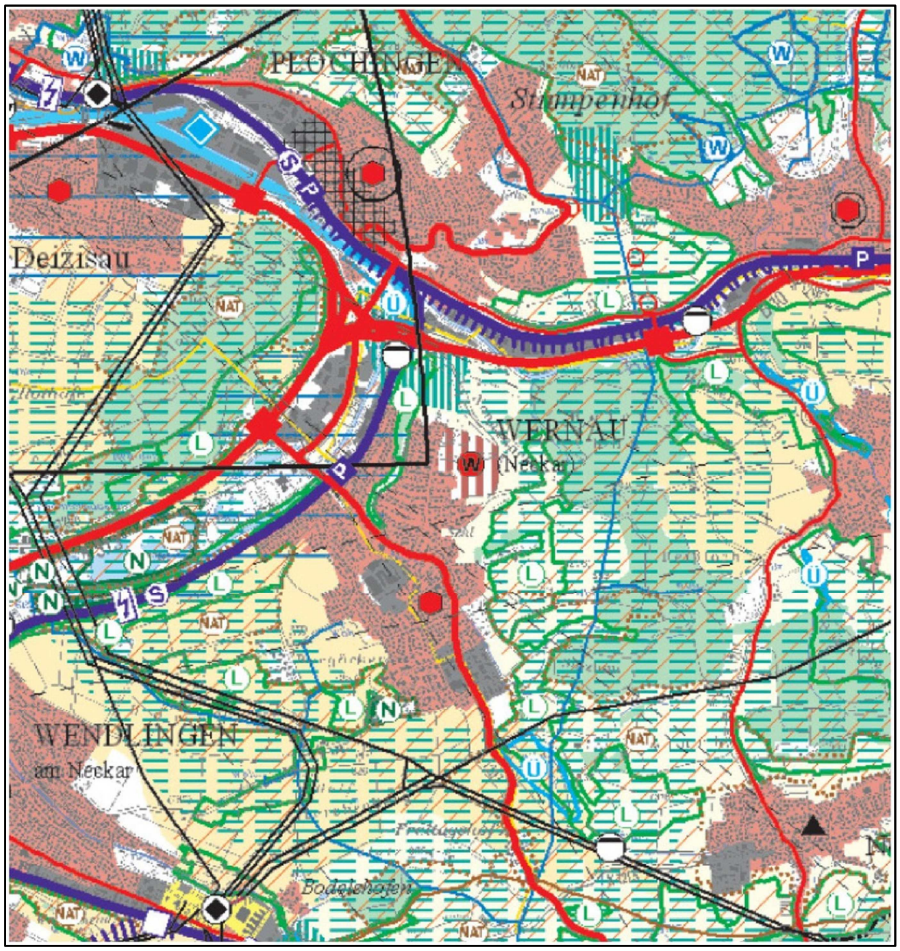
1.4. Planungsgrundlagen und Ziele der Raumordnung

1.4.1 Landesentwicklungsplan

Im „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“, verbindlich seit 23.07.2002, ist die Stadt Wernau der Raumkategorie „Verdichtungsraum Stuttgart“ und dem Mittelbereich Esslingen zugeordnet, mit Flächen im Verlauf der Entwicklungsachse Nürtingen (2.2.1 N/Z).

1.4.2 Regionalplan

Der Regionalplan „Verband Region Stuttgart“ vom 22. Juli 2009 (Satzungsbeschluss), verbindlich seit 12.11.2010, zeigt die Stadt Wernau in der Raumkategorie „Verdichtungsraum“ ; sie liegt als Siedlungsbereich (Schwerpunkt ist das Wohngebiet „Wernau-Ost“ 17 ha, davon 4 ha entwickelt) an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Nürtingen (-Metzingen).
In der Systematik der Zentralen Orte ist die Stadt Wernau als Einheitsgemeinde im Mittelbereich Esslingen ausgewiesen. Lt. PS 2.4.1.4 (Z) stellt sie eine Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit dar.



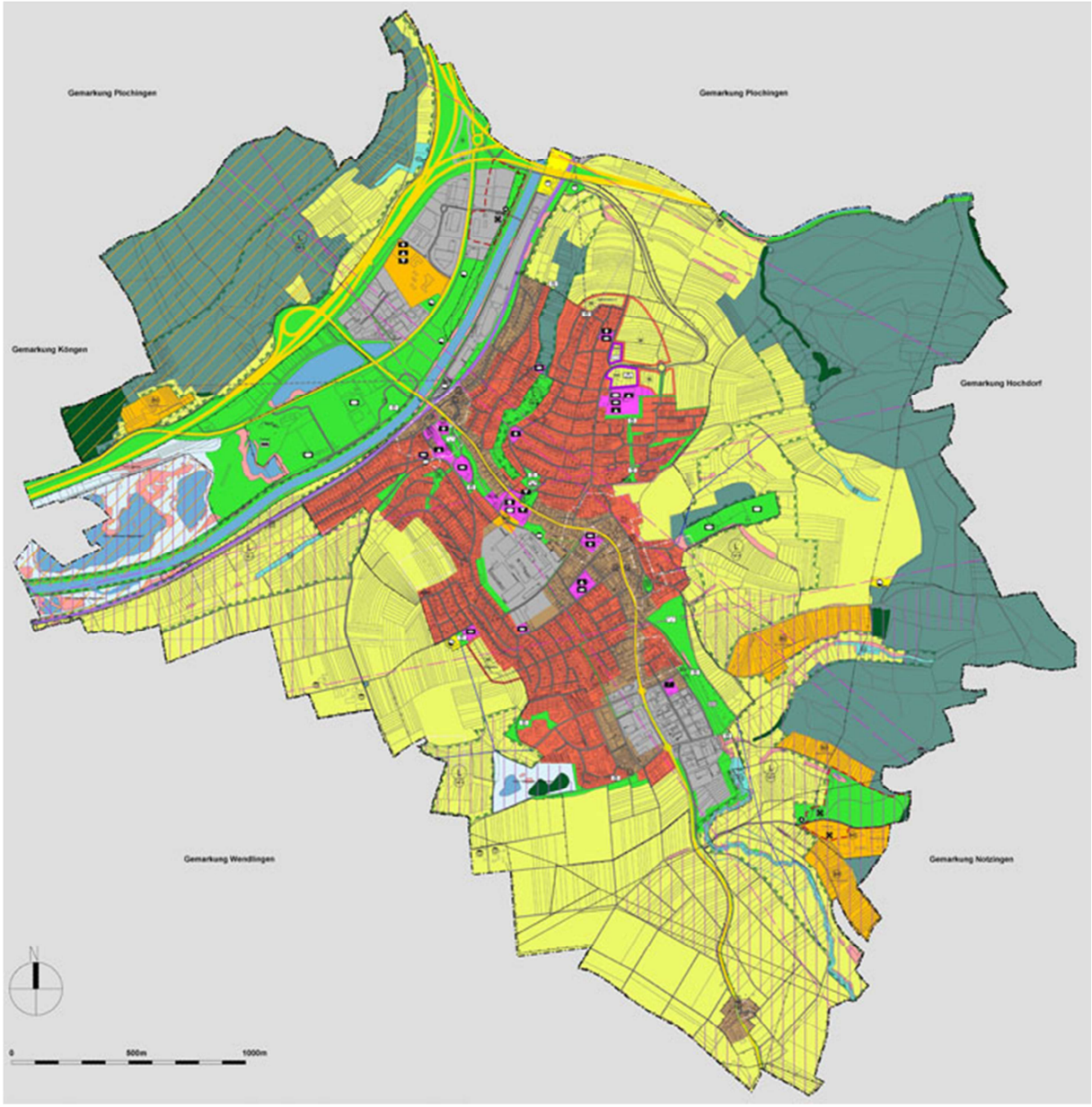
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Region Stuttgart

Der im Norden der Stadt ausgewiesene Wohnungsbauschwerpunkt „Adlerstraße“ befindet sich derzeit in Erschließung und Aufsiedlung.

1.5. Planungsrechtliche Situation für das Plangebiet

1.5.1 Flächennutzungsplan - rechtswirksam

Im bisher rechtswirksamen FNP Wernau 2025 (13.07.2012) ist das Plangebiet als Grünfläche bzw. als „Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.
Die Standorte der Brunnen zur Eigenwasserversorgung sind mit Symbol gekennzeichnet.
Eine blaue Linie (Ü) zeigt die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets (Basis Flächenausbreitung HQ100 der Hochwassergefahrenkarte 2022).
Eine Richtfunkstrecke quert das südliche Plangebiet.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2010-2025 der Stadt Wernau

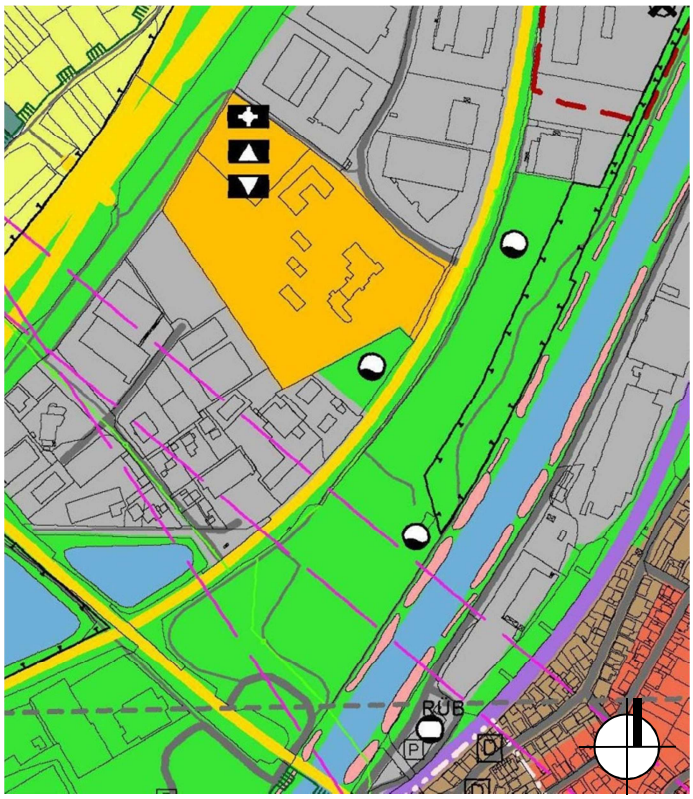
Im Jahr 2018 wurde die Wasserversorgung der Stadt Wernau endgültig von städtischen Brunnen auf Landes- und Bodenseewasser umgestellt. Alle drei bisherigen Tiefbrunnen lie-

gen im Planänderungsbereich, der daher im Flächennutzungsplan (FNP) zur Sicherung ein Grundwasserschutzgebiet 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 vorbereitende Bauleitplanung entsprechend angepasst werden.

Auf der gesamten Markung Wernau sind im bisherigen FNP folgende Neubauflächen als geplant ausgewiesen:

- Gewerbebauflächen im Norden unter den B10/B313--Bücken 2 kleine Gebiete
- Wohnbauflächen im Norden die Gebiete Katzenstein IV und Adlerstr. Ost
  im Westen das Gebiet Bergäcker

Diese Flächen sind seit vielen Jahren komplett aufgesiedelt.

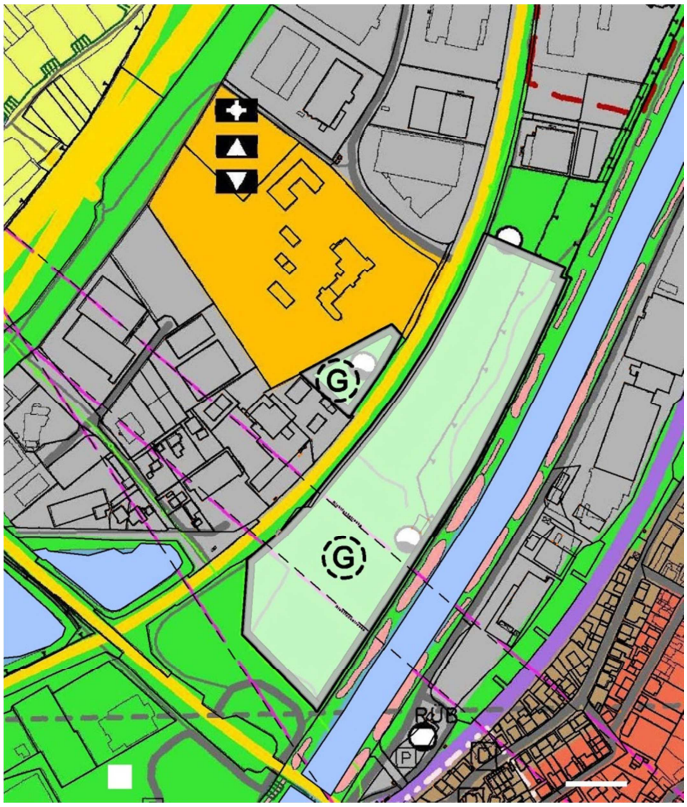


betroffener Teilbereich aus dem FNP 2010 – 2025 Stadt Wernau am Neckar

Zwischen Neckar und L1250 liegt eine langgestreckte Grünfläche mit drei Tiefbrunnen zur früheren Wasserversorgung der Stadt Wernau; sie reicht von der Kirchheimer Straße im Süden bis zum Bestand an Gewerbeflächen im Norden. Die Fläche war bislang Überschwemmungsgebiet bei HQ_{100}. Nach der Erhöhung des Dammes entlang dem westlichen Neckarufer ist die Fläche frei von Hochwassergefahr.

Die Wasserversorgung der Stadt erfolgt heute über den Zweckverband Bodenseewasser, so dass die Tiefbrunnen entbehrlich sind.

1.5.2 Flächennutzungsplan 1. Änderung



1. Änderung des Teilbereichs im Flächennutzungsplan 2010-2025

Die ausgedehnten Freiflächen des ehemaligen Überschwemmungsgebietes sollen künftig adäquater genutzt und die beschriebenen Flächen (blassgrün) künftig zu Gewerbefläche umgewidmet werden. Ein entsprechender Bebauungsplan ist derzeit im Parallelverfahren in Aufstellung.

1.6. Bestandssituation des Änderungsbereiches

1.6.1 Lage in der Stadt

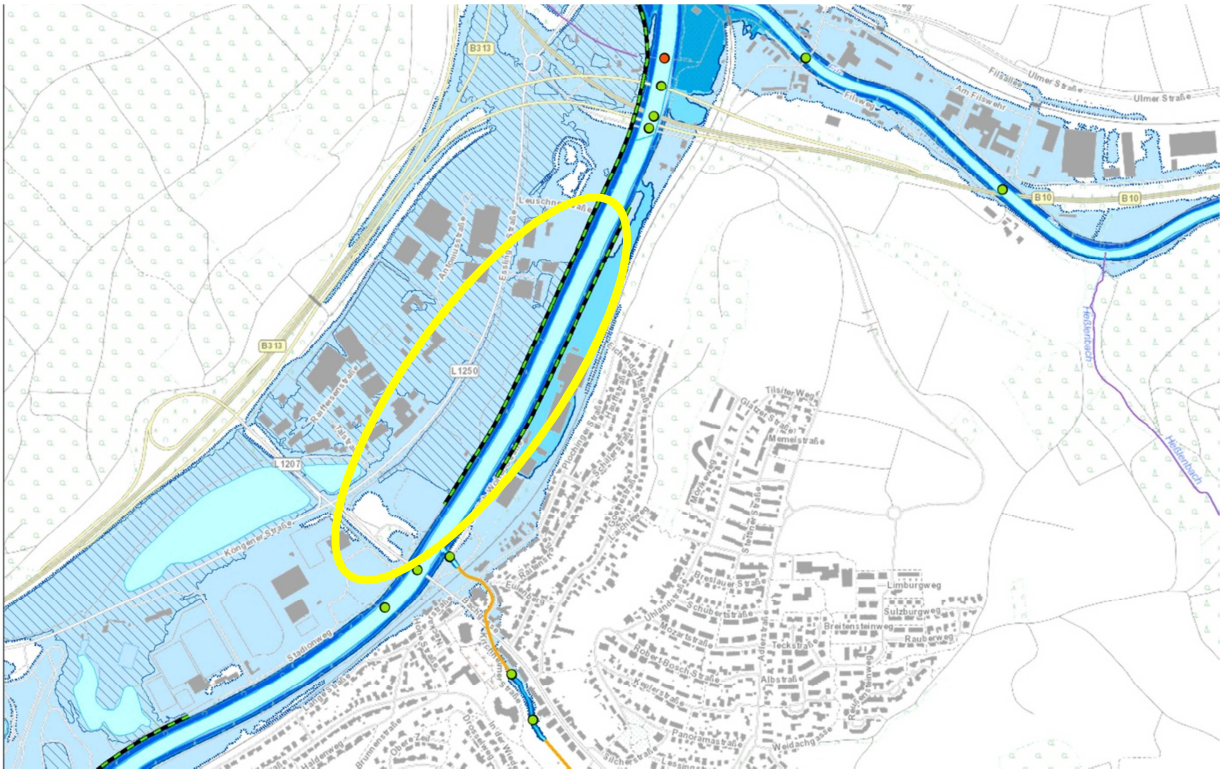
In der Talaue zwischen dem nicht mehr schiffbaren Oberlauf des Neckars und der Esslinger Straße, zwischen Kirchheimer Straße mit Neckarbrücke und dem bestehenden Gewerbegebiet „Neckartal II“ im Norden liegt die bisherige Grünfläche „Gemeindewasen“.

1.6.2 Nutzung

Das Plangebiet wird heute teils als Mähwiese, teils zur Naherholung genutzt. Im südlichen Teil liegt ein Fest- und Ausstellungsgelände sowie ein aufgeschütteter Aussichtshügel.
Das Gebiet wird tangiert von einem auf dem Neckardamm verlaufenden überörtlichen Radweg.
Innerhalb des Plangebiets liegen zwei Brunnen der früheren städt. Eigenwasserversorgung, die jedoch im Jahr 2018 aufgegeben wurden.
Ein weiterer Brunnen befindet sich nördlich der Esslinger Straße.
Das von Nord nach Süd leicht ansteigende Gelände soll durch Aufschüttung einheitlich auf das Niveau der Esslinger Straße angehoben werden.

1.6.3 Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

Bevor der Neckardamm in den Jahren 2010-2015 um ca 1,0 m erhöht wurde, war das gesamte Plangebiet noch als Überflutungsfläche HQ_{100} gefährdet. Mit dieser Maßnahme wurde die Landfläche hinter dem Damm als geschützter Bereich aus der Hochwassergefahr befreit und kann lediglich noch bei einem HQ_{extrem}-Ereignis überflutet werden. Die wasserseitige Dammfläche ist mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt.

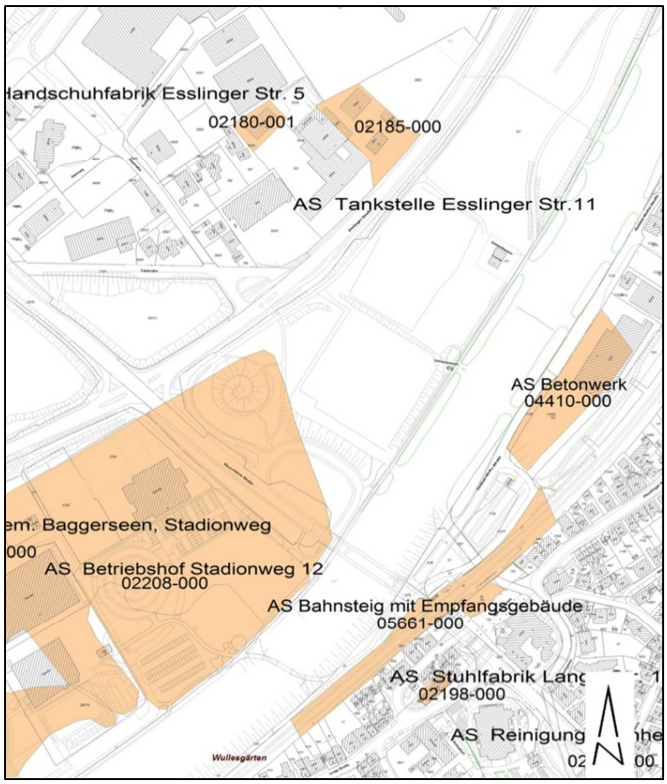


LUBW: Hochwassergefahrenkarte (HWGK Stand 2022) mit Ausdehnung des HQ_{extrem}

Der Planbereich (gelbe Ellipse) ist als Überflutungsfläche HQ_{extrem} gekennzeichnet (hellblau) und als geschützter Bereich HQ_{100} (blaue Schraffur).
(nachrichtliche Darstellung auf Basis der Flächenausbreitung HQ100 der HWGK 2022)

1.6.4 Altlasten

Im rechtswirksamen FNP sind für den Planbereich keine Altlasten vermerkt; ein Auszug aus dem GIS der Stadt Wernau vom 29.07.2019 zeigt jedoch, dass im südlichen Teilbereich an der Kirchheimer Straße und um den Aussichthügel herum betroffene Teilflächen liegen, die allerdings von den geplanten Änderungen nicht tangiert sind.



Altlastenverdachtsflächen, WebGIS Stadt Wernau (Stand 29.07.2019)

1.6.5 Naturschutzgebiete

Nicht betroffen

1.6.6 Naturdenkmale

Nicht betroffen

1.6.7 Biotope

Entlang des Neckarufers, aber außerhalb des Plangebiets und somit von den Änderungen nicht betroffen, befinden sich zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope. Der Uferbewuchs zieht sich als Grünverbund entlang des Neckars und hat ggf. auch Bedeutung für das Plochinger Grünprojekt „Neckarknie“.

1.6.8 Entwicklungskonzeption Landschaftspark Neckar / Fils

Aus Begründung FNP Wernau 2010-2025:
Die regionale Landschaftsparkkonzeption Neckar / Fils wurde ins Leben gerufen, um die noch vorhandenen Freiräume in den Flusstälern zu sichern und für die Erholung sowie den Biotopverbund zu entwickeln. Nach mehreren vorbereitenden Untersuchungen wie dem Grünprojekt Neckarknie, einer gemeinsamen Initiative der Städte Wernau und Plochingen und der Gemeinden Altbach und Deizisau in 2003 wurde das Vorhaben Grünzug Neckartal als Modellvorhaben im Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zusammen mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006 veröffentlicht, um beispielhaft aufzuzeigen, wie Flusslandschaften, die durch Industrialisierung stark "vernutzt" sind, in ihrer Attraktivität wieder aufgewertet werden können.
Die Umsetzung dieses Projekts ist in der Nachbargemeinde Plochingen im Rahmen des Ausgleichs für bauleitplanerisch vorbereitete Eingriffe geplant. Im Landschaftsplan Wernau

sind die räumlich angrenzenden Flächen an der Fils sowie am Neckarwasen und weiter flussaufwärts ebenfalls als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe vorgeschlagen.
Die geplanten Landschaftsparkflächen und Gewässerentwicklungsflächen sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im Flächennutzungsplan 2010-2025 Wernau / Neckar dargestellt.

1.6.9 Klima und Schadstoffe

Wenn auch durch eine Bebauung des Plangebietes Neckartal III ein etwas verzögerter Austausch der bodennahen Luftmassen zu erwarten ist, so ist doch insgesamt aus lokalklimatischer Sicht keinerlei Beeinträchtigung der Umgebung aufgrund der durchgeführten Berechnungen festzustellen.
NO_2-Konzentrationswerte werden deutlich unterschritten, so dass auch aus lufthygienischer Sicht bezogen auf den Verkehr die Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht erreicht werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel der Planänderung ist die Schaffung neuer Gewerbebauflächen, ohne dadurch Außenbereichsfläche beanspruchen zu müssen. Durch die Umstellung der Stadt Wernau auf Landeswasserversorgung werden Innenbereichsflächen frei, die aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Erschließung einer intensiveren Nutzung zugeführt werden können.
Die Wohnbauentwicklung in Wernau erfordert auch eine vorausschauende Arbeitsplatzentwicklung. Benötigt werden insbesondere kleinere bis mittlere Grundstücksgrößen sowohl für den Bedarf aus dem bereits vorhandenen Gewerbe als auch für externe Nachfragen.
Das städtebauliche Siedlungsgefüge von Wernau wird durch die Planänderung im Neckartal in sich konsequent und logisch ergänzt.

3. Planungsalternativen und gewählte Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Wernau weist keinerlei Entwicklungs- oder Reserveflächen für gewerbliche Zwecke aus. Nach Alternativstandorten wurde dennoch gesucht; allerdings bieten sich in keinem Stadtbereich Flächen an, die mehr als nur geringfügige Abrundungen bestehender Gewerbeflächen darstellen. Aufgrund der Lage im Stadtgefüge als auch der Verkehrslage scheiden alle bestehenden Gewerbeflächen aus, die nur über die Hauptschlagader der Stadt, die Kirchheimer Straße, erschlossen werden können.
Auch die Möglichkeit von Flächentauschen wurde geprüft, aber wegen der heute schon restlos ausgereizten Situation an Misch- und Gewerbeflächen verworfen.

4. Bevölkerung

4.1. Bevölkerungszahl und Bevölkerungsentwicklung

Im ersten Quartal 2023 lebten innerhalb der Gesamtgemarkung Wernau mit Hauptwohnsitz 12.329 Einwohner. Damit ist in den vergangenen 20 Jahren mit geringen Schwankungen eine weitgehend stabile Bevölkerungszahl ohne erkennbare Entwicklung festzustellen.

2000	12.459
2005	12.388
2010	12.383
2020	12.376
2022	12.275

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Durch die aktuelle Entwicklung des Wohnungsbauschwerpunktes „Adlerstraße“ (Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung und Aufsiedlung laufen) wird mit einer Zunahme der Einwohnerzahl von ca _____ gerechnet.

4.2. Altersstruktur

4.3. Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

4.3.1 Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes BW

Ausführungen folgen

5. Wirtschaft

5.1. Wirtschaftsstruktur und Erwerbstätigkeit

Die nachfolgenden Statistiken geben Informationen über die Wirtschaftsstruktur im Stadtgebiet Wernau. Für die einzelnen Wirtschaftssektoren sind jedoch nur wenige aktuelle statistische Werte verfügbar.

Tabelle 6 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen

Jahr[1)]	insgesamt[2)]	Produzierendes Gewerbe		Handel, Gastgewerbe und Verkehr		Dienstleistungen	
	Anzahl	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %

2008	3.489	2.230	63,9	445	12,8	814	23,3
2009	3.375	2.156	63,9	392	11,6	826	24,5
2010	3.272	2.035	62,2	419	12,8	817	25,0
2011	3.365	2.084	61,9	459	13,6	821	24,4
2012	3.303	1.985	60,1	474	14,4	843	25,5
2013	3.368	2.022	60,0	491	14,6	854	25,4
2014	3.422	1.988	58,1	481	14,1	952	27,8
2015	3.397	1.845	54,3	549	16,2	1.002	29,5
2016	3.418	1.784	52,2	617	18,1	1.015	29,7
2017	3.582	1.926	53,8	599	16,7	1.055	29,5
2018	3.748	1.984	52,9	630	16,8	1.132	30,2
2019	3.798	2.021	53,2	596	15,7	1.180	31,1
2020	3.794	2.016	53,1	612	16,1	1.165	30,7
2021	3.964	2.200	55,5	582	14,7	1.181	29,8
2022	4.170	2.364	56,7	586	14,1	1.218	29,2

1) Stichtag: 30. Juni

2) Einschließlich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sowie Fälle ohne Angabe zur Wirtschaftsgliederung

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe mit Arbeitsstelle in der Stadt Wernau ist bis zum Jahr 2016 eine Verringerung zu verzeichnen. Nach dem Verlust von ca. 20% der Arbeitsplätze seit dem Jahr 2008 – bedingt durch den Wegzug von Firmen – ist dann bis ins Jahr 2022 wieder ein starkes Plus von ca 30% ablesbar.

Innerhalb der letzten zehn Jahre ist der Anteil der Arbeitsstellen bei Handel, Gastgewerbe und Verkehr um ca 23 Prozentpunkte gestiegen, im sonstigen Dienstleistungssektor ist ein Anstieg um ca 45 Prozentpunkte zu verzeichnen.
Insgesamt bedeutet dies für Wernau eine deutliche Zunahme der Arbeitsplätze in allen drei Wirtschaftssektoren.

6. Siedlung

6.1. Vorgaben des Regionalplans

In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen die folgenden Werte vorgegeben:

1. *Schwerpunkte des Wohnungsbaus 90 Einwohner/ha*
2. *sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit 60 Einwohner/ha*

Konkrete Richtwerte für Bevölkerungszahlen und daraus etwa abzuleitende Wohneinheiten werden im Regionalplan nicht vorgegeben.

6.1.1 Regionale Freiraumstruktur

<u>Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen</u>

„3.3.6 (G) Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG):
Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.“

„3.3.7 (G) Grundwasserschutz:
Sollen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen neue Siedlungsflächen, Infrastrukturanlagen oder Rohstoffabbaustätten geschaffen werden, so ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt, und geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.“

6.2. Bedarf an Gewerbebauflächen

Auf der Basis der Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbauch zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 wird der künftige Bedarf an Gewerbeflächen in Wernau ermittelt.

6.2.1 Gewerbliche Bauflächen

Die günstige Lage der Stadt mit einem nahen Autobahnanschluss an die BAB 8 Stuttgart-München als auch den Anschluss an die B313 nach Esslingen wirken sich stärkend auf die gewerbliche Entwicklung aus.
Ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist beauftragt, ein Bauflächenbedarfsnachweis wird darauf aufbauend erstellt.

Auf der Markung Wernau liegen heute insgesamt 76,7 ha Gewerbeflächen, die sich aus 51,2 ha reiner Gewerbefläche und 25,5 ha als hälftigem Anteil der gemischten Bauflächen zusammensetzen.
Nicht unwesentliche Teile der gewerblichen Bestandsflächen sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu bestehenden Wohngebieten nur als eingeschränkte Gewerbeflächen ausweisbar. Umso bedeutender ist es, für künftige Ansiedlungen qualifizierte und vollwertige Gewerbeplätze zu entwickeln.

Für die Ermittlung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen stehen keine adäquaten Prognoseverfahren mit pauschalen Berechnungsansätzen zur Verfügung. Wirtschaftliche Entwicklungen sowie jeweilige unternehmerische Zielvorstellungen prägen die Standortentscheidungen in besonderem Maße. Ein konkreter Flächenbedarf ist darüber hinaus stark branchenabhängig.
Gleichwohl dienen die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau auch für die Gewerbebauflächen dazu, den begründeten Bedarf abzuschätzen.
Ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit Bedarfsanalyse und Plausibilitätsnachweis ist beauftragt.

6.3. Flächenbilanz und Verteilung

6.3.1 Geplante gewerbliche Bauflächen

Stadt	**Bezeichnung des Gebietes**	**geplante Fläche** [ha]	**bereits bebaute, anzurechnende Fläche** [ha]
Wernau	Neckartal III	6,8	
	Gesamt		

6.3.2 Geplante Grünflächen

Stadtteil	**Bezeichnung des Gebietes**	**geplante Fläche [ha]**	**bereits genehmigte Fläche [ha]**

6.3.3 Gesamtbilanz geplante Flächen

Stadtteil	Wohnbauflächen [ha]	Gemischte Bauflächen [ha]	Gewerbliche Bauflächen [ha]	Flächen für den Gemeinbedarf [ha]	Sonderbauflächen [ha]	Versorgungsflächen [ha]	Grünflächen [ha]

7. Verkehr

7.1. Überörtliche Verkehrsanbindung und innerörtlicher Verkehr

7.1.1 Straßenverkehr

Überörtlich ist der Planänderungsbereich angebunden durch

1. Bundesstraße B 10 Stuttgart-Plochingen-Göppingen
2. Bundesstraße B 313 Esslingen – Metzingen mit Autobahnanschlussstelle Wendlingen an die BAB 8 München-Stuttgart-Flughafen
3. Landesstraße L 1250 Esslinger Straße nach Esslingen und Köngen

4. Landesstraße L 1207 Kirchheimer Straße nach Kirchheim

Das klassifizierte Straßennetz wird im unmittelbaren Planänderungsbereich durch Gemeindestraßen ergänzt:

5. Gemeindestraße Talstraße
6. Gemeindestraße Antoniusstraße
7. Gemeindestraße Stadionstraße

7.1.2 Schienenverkehr

Die Stadt Wernau liegt an der Bahnlinie Stuttgart – Tübingen und verfügt über einen S-Bahn-Anschluss der Linie S1 (Herrenberg – Kirchheim / Teck).

7.1.3 Busverkehr

Ergänzend zum Schienenverkehr wird die Stadt Wernau durch die Buslinien 145 und 146 sowie einen Stadtbus mit einem erweiterten Haltestellenangebot bedient.

7.1.4 Rad- und Fußwegenetz

Auf Gemarkung Wernau besteht ein attraktives Radwegenetz, das im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt ist; Insbesondere der überörtliche Neckartalradweg entlang des Neckars ist eine vielgenutzte Radwegverbindung, die unmittelbar außerhalb des Plangebiets. vorbei führt.
Damm und Neckarufer sind wasserseitig von der Bebauungsplanung nicht betroffen und bleiben allgemein zugänglich.

7.1.5 ÖPNV

Die Stadt Wernau liegt an der Bahnstrecke Stuttgart-Tübingen und ist von einem ausreichenden Netz an Buslinien mit den umliegenden Städten und Kreisen verbunden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Wasserwirtschaft

8.1.1 Frischwasserversorgung

Die Stadt Wernau ist Mitglied des Zweckverbandes Bodenseewasserversorgung.

8.1.2 Grundwasser

Der Planänderungsbereich liegt nach dem Regionalplan in einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Mit einer Geotechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die geplante Aufsiedlung keinen Einfluss auf Qualität und Quantität des Grundwassers hat. Die Brunnenanlagen werden abgebaut bzw. bleiben nur noch zu eingeschränkten Zwecken (z.B. Notwasserversorgung) erhalten.

8.2. Energieversorgung

8.2.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung der Stadt Wernau wird von der Stadtwerken Esslingen (SWE) und der Netze BW gewährleistet. Die bestehenden Leitungstrassen elektrischer Freileitungen ab 110 KV, die Umspannstationen sowie die Leitungen der Gasversorgung sind im Planteil dargestellt. Durch das bestehende Leitungsnetz kann die Hauptversorgung im Planungszeitraum sichergestellt werden.

Generell sind bei allen Planungen, Baumaßnahmen und Pflanzungen im Bereich beiderseits der Leitungstrassen sog. Leitungsschutzstreifen zu beachten. Eine Bebauung oder andere Nutzung im Schutzstreifen der Leitungsanlagen kann nicht bzw. nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger erfolgen.

8.3. Fernmeldetechnische Einrichtungen

Nicht betroffen

8.4. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der Stadt Wernau erfolgt im Eigenbetrieb in einer vollbiologischen zentralen Kläranlage mit einer solaren Klärschlammtrocknungsanlage, gelegen unter dem Kreuzungsbauwerk der B10/B313. Die technische Anlage wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert.

Für die Kläranlage entsteht durch das neue Gewerbegebiet kein Erweiterungsbedarf.

Im Stadtgebiet erfolgt die Abwasserbeseitigung bisher überwiegend noch im Mischsystem, Teilbereiche werden bereits im Trennsystem entwässert.

8.5. Abfallbeseitigung / Wertstoffrecycling

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Esslingen (awb-es) erfüllt die Aufgaben der Abfallbeseitigung und des Wertstoffrecyclings. Der verbleibende Restmüll wird im Restmüllheizkraftwerk Esslingen thermisch behandelt.

Bei der Kläranlage Wernau – ca 1,5 km vom Plangebiet entfernt - befindet sich ein Wertstoffhof für Recycling und Schadstoffbeseitigung. Der nächste Häckselplatz liegt am Ortseingang Wendlingen.

8.6. Richtfunk

Über das gesamte Stadtgebiet verlaufen Richtfunktrassen der Telefónica GmbH & Co. OHG und der Ericsson Services GmbH. Diese sind im Planteil nachrichtlich dargestellt und können jedoch aufgrund ihrer Höhe über Gelände nicht beeinträchtigt werden.

9. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird, entfällt gemäß § 50 (1) UVPG eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung wurden folgende Gutachten erstellt und deren Ergebnis in der Begründung zur Bebauungsplanung dargestellt:

- Umweltbericht
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Da die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neckartal III 1. Änderung“ durchgeführt wird, sind die erforderlichen Fachgutachten im BP-Verfahren abgehandelt.

10. Anhang

10.1. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

wird noch ergänzt

10.2. Flächenbilanz

wird noch ergänzt

	Bestand	geplante Fläche	Flächen-reduzierung	Σ	Anteil
	[ha]				%
Wohnbauflächen	112	0		112	
Mischbauflächen	5			5	
Gewerbebauflächen	52			52	
Sonderbauflächen					
Flächen für den Gemeinbedarf					
Flächen für den Straßenverkehr	105			105	
Flächen für Bahnanlagen	7			7	
Versorgungsflächen					
Grünflächen	44			44	
Wasserflächen	33			33	

Flächen für die Landwirtschaft	436			436	
Flächen für die Forstwirtschaft					
Gesamtfläche Markung Wernau					100,0

10.3. Fachgutachten

- Klima und Luftschadstoffe (Entwurf) vom Nov. 2023 (Lohmayer GmbH)
- Ausgleichsflächenpotentiale auf landwirtschaftlichen Flächen vom 27.05.2020 (SLF)
- Altlasten Bereich Neckartal zwischen B10 und Baggerseen Wernau (Neckar) vom 29.07.2019
- Hydrologische Studie Eigenwasserversorgung vom 06.12.2021 (Bieske+Partner Süd GmbH)
-
- *Einzelhandelsgutachten*
- *Bedarfsprognose Gewerbeflächen*

10.4. Quellenverzeichnis

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW):
Daten- und Kartendienst der LUBW:
Hochwassergefahrenkarte (abgerufen zuletzt am 06.10.2023):
https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml

Landratsamt Esslingen, Vermessungsbehörde
Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS), Stand 04/2020
© Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, 15.02.2017

Stadt Wernau:
Zahlen und Daten.
http://www.wernau.de/stadt-wernau/daten-fakten (abgerufen zuletzt _____ 2023)
Flächennutzungsplan 2025 vom 13.07.2012
Landschaftsplan 2025 vom 13.07.2012

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Statistische Daten.
http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=1&E=GA&R=GE115041
(abgerufen zuletzt _____2023)

Verband Region Stuttgart:
Regionalplan, Satzungsbeschluss 22.07.2009 / verbindlich seit 12.11.2010

Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS):
Fahrplan und Verlauf der Regionalbuslinien 145 und 146 etc.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung, Stuttgart:
Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg