

BUND • Max-Eyth-Str. 8 • 73230 Kirchheim/T.

An die  
Stadt Wernau  
Bauamt  
Kirchheimer Str. 68

73249 Wernau

E-Mail :  
[info@wernau.de](mailto:info@wernau.de)

**Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland e.V.  
Wernau Kirchheim**

Max-Eyth-Str. 8  
73230 Kirchheim / .Teck

Telefon: 07021/49480

Email:  
[zentrale@bund-es.de](mailto:zentrale@bund-es.de)  
[www.bund-es.de](http://www.bund-es.de)

**Datum: 22.6.2006**

## **Bebauungsplan-Entwurf "Adlerstrasse Ost Teil 2"**

### **Stellungnahme zur Öffentlichen Auslegung nach BauGB §3(2)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bereits in der Vergangenheit hatten wir zu Planungen der Stadt Wernau Stellung genommen, wenn Belange des Umwelt- und Naturschutzes vernachlässigt wurden. Dies war der Fall bei der Planung der Nordöstlichen Randstrasse, dem Ausbau der L1207 nach Kirchheim ab dem Freitagshof, sowie den Baugebieten in Streuobstwiesen in der Hochdorfer Strasse, Oberen Zeil und Finkenstrasse. Stets haben wir uns bemüht möglichst frühzeitig Bedenken geltend zu machen. Jetzt hat uns verwundert, daß das komplette Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wohl während der Ferienzeit im Sommer 2005 stattgefunden hat. Eine Unterrichtung der Medien mit Darstellung der Planungsabsichten fand zum ersten Mal in diesem Frühjahr statt.

Gegen das "Neubaugebiet Adlerstrasse Ost Teil 2" der Stadt Wernau erhebt der BUND schwere, grundsätzliche Bedenken. Wir fordern die Stadt Wernau auf, von diesem Vorhaben in der jetzt bekanntgemachten Form Abstand zu nehmen und diese Planung aufzugeben.

### **Grundsätzliche Bedenken gegenüber dieser Planung**

#### **Die Erforderlichkeit ist nicht nachgewiesen**

Die Notwendigkeit dieser Planung begründen Sie mit der Behauptung des anhaltend großen Wohnflächenbedarfs der Wernauer Bevölkerung. Dies war bereits das Argument für das Wohngebiet Adlerstrasse Ost Teil 1, ursprünglich für ca. 1000 Menschen konzipiert, das ab 1993 aufgesiedelt wurde. Trotz noch vorhandener großer Brachflächen, entstanden ab 2001 parallel die oben erwähnten, sehr problematischen Baugebiete in Streuobstwiesen. Auch hier war die Begründung, der hohen Nachfrage der Wernauer Bevölkerung nach Wohnflächen gerecht zu werden. Jetzt, im Jahr 2006, haben Sie die Absicht wieder ein neues Wohngebiet zu erschließen, mit etwa 250 Wohnungen für ca. 800 Einwohner. Wir würden schon gerne erfahren, auf welcher Grundlage dieser permanente, außergewöhnliche Wohnflächenbedarf der Wernauer Bevölkerung basiert.

Der BUND befürchtet, daß die aktuelle Planung der Stadt Wernau für das Neubaugebiet Adlerstrasse Ost Teil 2, sich tatsächlich nicht an der Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt orientiert. Wir möchten von einer Ausrichtung der weiteren Ortsentwicklung auf massiven Zuzug dringend abraten. Für einen erweiterten Siedlungsschwerpunkt in der Region Stuttgart ist die kleine Wernauer Gemarkung absolut ungeeignet. Sie ist bereits jetzt, vorallem durch Lärm und Verkehr stark beeinträchtigt. Mit einer Dichte von ca. 1100 Einwohner/km<sup>2</sup> ist bereits heute ein für diesen Raum sehr hohes Maß erreicht. Hinzu kommt ein sehr problematischer Umgang mit Flächen im Außenbereichen in der zurückliegenden Zeit durch das umfangreiche Ausweisen von Wohn- und Gewerbegebieten.

### **Die Natürlichen Lebensgrundlagen werden nicht im erforderlichen Maße geschützt**

Der BUND bemängelt, daß es der Stadt Wernau bisher nicht gelungen ist einen Landschaftsplan für die eigene Gemarkung aufzustellen, obwohl dies Grundlage des seit 2004 verbindlich vorgeschriebenen Umweltberichtes bei jeder Bauleitplanung ist. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 berücksichtigt noch nicht die aktuellen Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, mit dem Ziel den Flächenverbrauch zu reduzieren, sowie dem besonderen Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Das Neubaugebiet Adlerstrasse Ost Teil 2 reicht im Südosten bis an die obere Weidachgasse heran und tangiert dort die Streuobstgürtel am Rand des Weidachtales. Im Osten grenzt es an einen Schotterweg, der von der Weidachgasse über die Bergkuppe des Katzensteins zum Schnaitwald führt. Im Norden reicht es bis auf die Höhe der Realschule.

Im Grünordnungsplanes des Büros Schmid, Treiber und Partner ist in der Karte auf Seite 2 die Lage des Baugebietes nicht korrekt dargestellt. Ausgehend vom ehemaligen Siedlungsrand vor Erschließung der Adlerstrasse Ost Teil 1 hat der Verfasser die Weidachgasse, mit dem abzweigenden Schotterweg zum Schnaitwald wohl verwechselt mit dem Hohlweg unterhalb der Realschule. Wahrscheinlich aus diesem Grund wird die weite Auskrugung des Plangebietes nach Osten in die freie Landschaft nicht korrekt bewertet.

Die Freiflächen zwischen Weidachgasse, Realschule und der nördlich verlaufenden Bergkuppe haben nach der Beobachtung des BUND sehr wohl eine naturräumliche Funktion, die über die Beurteilung des eigentlichen Gebietes hinausgeht. Sie verbinden das LSG im Weidachtal (mit Streuobstwiesen, Talau und Hangwald) oberhalb des Wernauer Schlosses mit der regionalen Grünzäsur entlang den Höhen und Hängen des Filstales. Diese Vernetzung reicht bis zum LSG Laichle im Westen und dem Forstgebiet Schnaitwald im Nordosten. In allen genannten Gebieten gibt es Populationen von Nieder- und Hochwild wie Feldhasen, Füchse und Rehe sowie Fledermäuse. Die einzige wirkliche Störung stellt die im Jahr 2000 eröffnete Nordöstliche Randstrasse dar.

Leider wurde bei der Bestandserfassung im März 2003 durch das Büro Schmid u. P. nur das Plangebiet selbst aufgenommen und beschrieben. Vorhandene Biotop auf angrenzenden Flächen wurden nicht erfaßt, wie der Hohlweg der Weidachgasse oder die östlich an die Weidachgasse direkt angrenzenden Streuobstwiesen. Auch die direkt im Norden und Nordosten angrenzenden Wiesen und Gärten werden nicht erwähnt. Der Graben entlang der Weidachgasse wurde irrtümlich als naturfernes Fließgewässer eingestuft, obwohl sich dort weder eine Rinne, noch sonstige Einbauten befinden und eine gewässerbegleitende Vegetation vorhanden ist. Die den Bach säumenden Gehölze wurden nur dort aufgenommen und beschrieben, wo sich der Graben noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Tiere und Pflanzen in den angrenzenden Gebieten wurden nicht dokumentiert.

Die größte vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme ist der "Rückbau der alten B313 beim Naturschutzgebiet Wernauer Baggerseen auf eine Länge von 650 Meter". Damit entspricht sie im Wortlaut exakt der Maßnahme, die bereits als Ausgleich für den Eingriff der Nordöstlichen Randstrasse vorgeschlagen wurde, die im Hangbereich des Filstals die regionale Grünzäsur durchschneidet. Die erforderlichen Maßnahmen, um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen wurden derzeit vom Büro Wittmer in Stuttgart bilanziert. Der Rückbau der alten B313 wurde nur deshalb zurückgestellt, weil sie noch eine Zeit lang für eine Baufirma als Zufahrt benötigt wurde. Falls die Stadt Wernau hierzu inzwischen eine andere Auffassung vertritt, sollte die Begründung doch wohl einer objektiven Überprüfung standhalten.

Entsprechend dem aktuellen Naturschutzrecht ist es verbindlich vorgeschrieben, Kontrollen durchzuführen, ob der Erfolg einer Ausgleichs-Maßnahme auch tatsächlich erreicht wird. Der Umweltbericht des Landschaftsplaners schlägt dafür Ortsbesichtigungen durch die Stadtverwaltung vor nach ein und drei Jahren. Dies halten wir nicht für ausreichend!

Kontrollgänge sollten nicht nur durch die Stadtverwaltung durchgeführt werden, sondern mit dem beauftragten Fachplaner. Wichtig ist außerdem, auch tatsächlich Ersatz zu schaffen, falls sich Pflanzen nicht wie vorgesehen entwickelt haben.

Der Entwicklungszeitraum einer Ausgleichs-Maßnahme kann je nach Pflanzengattung 15 bis 20 Jahre betragen. Deshalb kann eine abschließende Kontrolle nach drei Jahren keinesfalls den Erfolg dokumentieren. Ob sich schließlich der gesetzlich geforderte Ausgleich einstellt, hängt auch sehr von der Art der Pflege ab.

Dazu schließen sich noch folgende Fragen an: Wer ist für die "dauerhafte Pflege" nach den Ausführungen im Bebauungsplan zuständig? Die Stadt Wernau oder die Erschließungsgemeinschaft Adlerstrasse Ost? Wie werden die Pflegemaßnahmen auf Dauer ausgeschrieben?

Ein aktuelles Beispiel sind die Gehölzpflanzungen entlang der Nordöstlichen Randstrasse, die in den Jahren 2000/2001 als Ausgleichsmaßnahmen angelegt wurden. Es gibt etliche Bäume und Sträucher, die inzwischen dürr und abgestorben sind. Man kann daran leicht erkennen, daß es auch jetzt, im fünften Jahr, noch notwendig ist, die Entwicklung zu kontrollieren und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

### **Jeder Bebauungsplan entscheidet über die Verkehrsentwicklung der Zukunft**

Der BUND ist sehr besorgt wegen der Verkehrserschließung für das geplante Neubaugebiet . Angedacht wird lediglich die Mobilität für den motorisierten Verkehr mit einer "Äußeren Erschließung" durch die Anbindung an die Nordöstliche Randstrasse. Diese hat vielleicht einen Nutzen für den auswärts gerichteten Verkehr in den Mittleren Neckarraum. Für jeden Weg in den Ort mit dem Pkw wird das vorhandene Strassennetz durch die Wohngebiete in Anspruch genommen. Dies ist weder zeitgemäß, noch den Bewohnern in den betroffenen Wohngebieten zumutbar.

In diesem Fall wäre es erforderlich, auch für die Adlerstrasse und Umgebung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, ähnlich wie dies bereits entlang der Ortsdurchfahrt in den Bebauungsplänen rechtlich verankert ist.

Für die Erreichbarkeit eines Stadtbusses sehen die Vorgaben üblicherweise einen Radius von maximal 250 Meter bis zur nächsten Bushaltestelle vor. Im Neubaugebiet Adlerstrasse Ost Teil 2 ist bis zur nächsten Bushaltestelle ein Weg von bis zu einem halben Kilometer zurückzulegen. Im ganzen Gebiet befindet sich nicht eine Haltestelle des Wernauer Stadtbusses! Damit läßt sich kein attraktiver Öffentlicher Nahverkehr gestalten.

Die Wege für Fußgänger (und Radfahrer?) im Plangebiet haben meist keine direkte Anbindung Richtung Ortszentrum, wo die täglichen Besorgungen durchgeführt werden. Sie sind vielfach sogar weiter, als für den motorisierten Verkehr.

### **Der Leerstand im Bestand nimmt weiter zu, wenn nicht gegengesteuert wird**

Die Stadt Wernau propagiert dieses Wohngebiet auf der grünen Wiese "mit Blick ins Grüne und auf die Schwäbische Alb", während der Leerstand in den bestehenden Siedlungsgebieten weiter zunimmt. Dies hält der BUND für unverantwortlich. Wir fordern die Stadt Wernau auf, statt dessen die Eigentümer von bestehenden Gebäuden zu unterstützen durch Beratung und Fördermöglichkeiten. Der Aufwand für die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes ist in der Regel wesentlich geringer als für einen Neubau, wenn das bestehende Gebäude in die zukünftige Nutzung integriert werden kann. Einzelprojekte der Stadt, verbunden mit einem Kahlschlag auf vorhandenen bebauten Flächen, mit dem Ziel einer sehr massierten Neubebauung, bleiben für den privaten Hauseigentümer ohne jede Vorbildwirkung. Viele Gebäude in den bestehenden Siedlungen sind umgeben von Gärten, oft mit vorhandenem Baumbestand, die auch nach einer Gebäude-Modernisierung weiter genutzt werden können.

## Offene Fragen zum Bebauungsplan und seinen Anlagen

- Die Stichstrasse zur Nordöstlichen Randstrasse führt in Verlängerung der Albstrasse über das freie Feld zum Kreisverkehr auf der Bergkuppe. Schutzgegenstand der Grünzäsur entlang des Filstales sind die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Demnach greift die Stichstrasse bereits in die durch den Regionalplan geschützte Grünzäsur ein. Ein einfaches Bebauungsplanverfahren wäre in diesem Fall nicht ausreichend.

- Entlang dieser Stichstrasse sind Parkplätze eingezeichnet, zwischen der Strasse und einem parallel verlaufendem Wassergraben. Sicher gebe es Möglichkeiten diesen Bereich im Außenbereich sinnvoller zu gestalten als durch Parkplätze auf dem freien Feld!

- Das Neubaugebiet kragt nach Osten sehr weit aus in die freie Landschaft. Wurde im Rahmen von Planungsalternativen geprüft, zumindest auf die Bebauung des östlichen Randes zu verzichten, und die Gärten am Schotterweg von der Weidachgasse Richtung Schnaitwald zu belassen. Dringend erforderlich wäre ein größerer Abstand zu Weidachgasse mit ihren Funktionen für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, sowie Landschaft

- Das Büro Schmid, Treiber und Partner stellt fest, "das bisherige Siedlungsgebiet ist nur teilweise in die Landschaft eingebunden." Der BUND teilt diese Auffassung, bestätigt dies doch den Mangel an dem noch aktuellen Vorhaben Adlerstrasse Ost Teil 1. Auch bei der Einbindung des aktuellen Plangebietes sind diese Defizite vorhanden. Die Bebauungsdichte am nördlichen Siedlungsrand ist sehr hoch mit sehr geringem Abstand zum freien Feld. Dort entstehen Geschoßwohnbauten mit Tiefgaragen. Am Siedlungsrand wäre eine geringere Siedlungsdichte wünschenswert, um dort den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Die Grünstreifen am nördlichen Rand sind sehr schmal, im Nordosten zur Parzelle Nr. 141 ist kaum eine Bepflanzung möglich, die nicht in die Ackerflächen hineinragt. Entlang von nördlichem und östlichem Siedlungsrand sind Wassergräben vorgesehen. Warum gibt es keinen Wassergraben am nordöstlichen Rand zur Parzelle Nr. 141? Das vorhandene Gefälle läßt nicht zu, daß die Gräben einen Ring bilden, der an der Oberfläche entwässert, eventuell zur Weidachgasse hin. Wie soll anfallendes Oberflächenwasser abgeleitet werden? Falls die Gräben auch einen Lebensraum für wasserliebende Tiere darstellen sollen, wäre eine weitgehend offene Führung unbedingt notwendig.

- Der Umweltbericht stellt fest auf Seite 7 unter Punkt 2.5 Schutzgut Klima/Luft: "Die Ackerflächen könnten aufgrund der nächtlichen Kaltluftentstehung (innerhalb des Plangebietes) eine besondere klimaökologische Funktion übernehmen. Aufgrund der dichten Randbebauung dieses Siedlungsraumes ist ein solcher Luftaustausch nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben." Zwar ist es erfreulich, daß der Zusammenhang von Ackerflächen und Luftaustausch durch Kaltluftentstehung erwähnt wird. Um so bedauerlicher ist die Tatsache, daß ein quer zur Luftschneise an der Albstrasse stehendes Gebäude am jetzigen Siedlungsrand trotzdem erstellt wurde, und bei der Ortsbegehung durch den Landschaftsplaner im März 2003 offensichtlich durch den Planer nicht berücksichtigt wurde. Das südlich der Weidachgasse verlaufende Weidachtal reicht bis an die innere Ortslage heran. Frischluftschneisen, die die Zufuhr von Kaltluft und den Luftaustausch ermöglichen, sind dort von großer Bedeutung für die Wohnqualität in der Ortslage.

- Unklar ist die Planungsabsicht für einen Baukörper am südlichen Rand des Planbereiches, an der Albstrasse, oberhalb der west-östlichen verlaufenden Grünschneise zwischen Albstrasse und Weidachgasse. Es handelt sich um zwei Gebäude in der Bauart eines Doppelhauses, bei dem die Ausrichtung mit einem Pultdach nach Westen auffällig ist! Sinnvoll wäre vielleicht noch eine Ausrichtung nach Südwesten, in jedem Fall wäre eine großzügigere Öffnung der Grünfläche hin zur Albstrasse ein städtebaulich sinnvollerer Akzent an dieser wichtigen Stelle.

- Es gibt kein Energiekonzept für dieses Neubaugebiet. Vorrangige Themen wären die Begrenzung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses und Festlegungen zur Verminderung des Hausbrandes durch den Einsatz regenerativer Energien oder einer verbesserte Wärmedämmung.

- Unklar ist, ob an Fußwegen Treppen vorgesehen sind, wie bei einigen Fußwegen im Gebiet Adlerstrasse Ost Teil 1. Treppen stellen für Kinderwagen und Rollstuhlfahrer extreme Hürden dar. Bei Neuplanungen auf der grünen Wiese müssen deshalb Rampen geplant werden!

Fazit

Der BUND erhebt aus den vorgenannten Gründen gegen die vorliegende Planung erhebliche Bedenken und fordert eine grundlegende Überarbeitung der Planung.

Mit freundlichem Gruß  
für den BUND-Kreisverband

Martin Knödel