

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Nachnutzung Krankenhausareal - Waiblingen“

begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- die Straße „Auf der Linde“ im Norden und Nordwesten,
- die „Winnender Straße“ im Osten,
- die Flurstücke Nr. 5073 und 5074 im Südosten,
- die Flurstücke Nr. 5259/1, 5259/2, 5259/3, 5260, 5242/1, 5242/2, 5242/3, 5242/4 und 5241 im Südwesten.

Planbereich 05.01

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 20.02.2018



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

1.1 Planungsanlaß und Verfahrensschritte

- 1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse
- 1.1.2 Aufstellungsbeschluss
- 1.1.3 Planverfahren
- 1.1.4 Änderung des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens
- 1.1.5 Übergeordnete Planungen
- 1.1.6 Rechtszustand

1.2 Ausgangssituation

- 1.2.1 Städtebauliches Umfeld
- 1.2.2 Vorhandene Nutzung
- 1.2.3 Geländeform und Topographie
- 1.2.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 1.2.5 Verkehrserschließung

1.3 Städtebauliche Konzeption

- 1.3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept und Nutzungsverteilung
- 1.3.2 Baustruktur
- 1.3.3 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
- 1.3.4 Grünkonzept
- 1.3.5 Natur- und Umweltschutz
- 1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 1.3.7 Ver- und Entsorgung
- 1.3.8 Bodenordnung
- 1.3.9 Flächenbilanz

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.2 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien
- 2.1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.4 Bauweise
- 2.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen
- 2.1.6 Verkehrsflächen
- 2.1.7 Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 2.1.8 Maßnahmen auf Privatgrundstücken, Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 2.1.9 Gehrechte
- 2.1.10 Immissionsschutz
- 2.1.11 Flächen für Versorgungsanlagen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

- 2.2.1 Gestalterische Festsetzungen
- 2.2.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen und Werbeanlagen
- 2.2.3 Stellplatzverpflichtung
- 2.2.4 Ordnungswidrigkeiten

2.3 Hinweise

Anlagen

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

1.1 Planungsanlaß und Verfahrensschritte

1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse

Auf Grund der Entscheidung des Landkreises, in Winnenden das neue Kreiskrankenhaus anzusiedeln wird der bestehende Standort des Kreiskrankenhauses in Waiblingen im Sommer 2014 aufgegeben.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage in Waiblingen. Die umgebende Bebauung besteht aus einer Wohnbebauung im Norden und Osten und einer Mischbebauung im Süden Westen. Durch die Verlegung des Standorts des Kreiskrankenhauses entsteht innenstadtnah ein Nachverdichtungspotential für Wohnnutzungen.

Da in Waiblingen ein hoher Bedarf an Wohnungen besteht, soll das ehemalige Krankenhausareal mit einer Wohnbebauung belegt werden. Um einerseits der hohen Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden und andererseits dem sparsamen Umgang mit Flächen gerecht zu werden, soll eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Dies fügt sich auch in die umgebende Bebauung ein.

Verdichtete Wohnbebauung in Form einer Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage entspricht den Zielvorgaben des Gemeinderats der Stadt Waiblingen zur Schaffung von Wohnraum (STEP-Klausur 09/2012). Somit werden kurze Wege innerhalb der Stadt genutzt. Die Soziale und technische Infrastruktur können für den Standort genutzt werden. Die Versorgung ist gesichert.

Da in Waiblingen ebenfalls eine hohe Nachfrage für Betreuungsplätze in Kindertagesstätten besteht, welche sich durch die geplante Wohnbebauung vermutlich noch erhöhen wird, soll in dem Plangebiet auch eine Kindertagesstätte entstehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen somit die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von ca. 210 Wohnungen und einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Zur Verwirklichung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachnutzung Krankenhausareal - Waiblingen“ erforderlich.

In Vorbereitung für den Bebauungsplan wurden ein Investoren- / Architekten-Wettbewerb und eine Planungskonkurrenz durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Rahmenplan zusammengeführt, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

1.1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 03.02.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nachnutzung Krankenhausareal - Waiblingen“ gefasst. Maßgeblich ist der Lageplan vom 20.12.2010.

1.1.3 Planverfahren

Durch die geplante Neubebauung wird ein innerörtliches Baugrundstück einer neuen Nutzung zugeführt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Bestand und damit der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen

Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.1.4 Änderungen des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens

Beim Aufstellungsbeschluss wurde ein Abgrenzungsgebiet beschlossen, welches das komplette Grundstück des ehemaligen Kreiskrankenhauses beinhaltet und neben einer Wohnnutzung auch eine Dienstleistungs- / Büronutzung im südlichen Teil des Plangebietes vorsah.

Die Bebauung des südlichen Bereichs wurde zwischenzeitlich zurückgestellt, daher sind hier noch keine Parameter (Art und Maß der Bebauung, etc.) bekannt, so dass dieser Teil aus dem Abgrenzungsbereich herausgenommen wurde. Er wird zu einem späteren Zeitpunkt beplant.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet nun den Bereich, welcher mit einer Wohnbebauung belegt wird.

1.1.5 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** des Verbandes Region Stuttgart befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Waiblingen ist zusammen mit Fellbach als Mittelzentrum (Doppelzentrum: Waiblingen/Fellbach) ausgewiesen (2.1.3.15). Beide Orte haben eine überörtliche Versorgungsfunktion für einen gemeinsamen Mittelbereich. Waiblingen liegt an den Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd) und Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall). Die vorgesehene Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplans.

Im **Flächennutzungsplan** 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird redaktionell angepasst.

1.1.6 Rechtszustand

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Neustädter Straße – Änderung zwischen B14, Winnender Straße, Alter Winnender Steige und Auf der Linde (Krankenhaus)“ aus dem Jahr 1973. Dieser setzt eine Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus fest. Der bestehende Bebauungsplan wird im Bereich des neuen Bebauungsplans „Krankenhausareal“ geändert. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bereich des Baugebietsplans, welcher an dieser Stelle ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9 und es sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Der bestehende Bebauungsplan und der Baugebietsplan sind im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Nachnutzung Krankenhausareal - Waiblingen“ mit Satzungsbeschluss aufzuheben.

1.2 Ausgangssituation

1.2.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage in Waiblingen. Es wird im Norden und Nordwesten durch die Straße „Auf der Linde“ begrenzt, im Osten durch die „Winnender Straße“, im Südosten durch die Flurstücke Nr. 5073 und 5074 und im Südwesten durch die Flurstücke Nr. 5259/1, 5259/2, 5259/3, 5260, 5242/1, 5242/2, 5242/3, 5242/4 und 5241. In der näheren Umgebung befinden sich das historische Stadtzentrum Waiblingens, sowie gewachsene Wohn- und Mischgebiete der Stadt und die Talaue mit Grünflächen.

1.2.2 Vorhandene Nutzung

Auf dem Plangebiet befand sich bisher das Kreiskrankenhaus Waiblingen, dessen Hauptgebäude bis zu sieben Geschosse hatte.
Das heterogene städtebauliche Umfeld ist geprägt von Reihenhäusern, freistehenden Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Geschossen
Im Osten verläuft die Winnender Straße, von der ein gewisser Lärmpegel ausgeht.

1.2.3 Geländeform und Topographie

Das Areal hat eine Gesamtfläche von 3,6 ha.
Das Gelände fällt von Norden nach Süden.

1.2.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Osten des Gebietes befindet sich das Salier-Schulzentrum, im Westen das historische Stadtzentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten.

Die Ver- und Entsorgungsnetz muss erweitert werden.

1.2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine innere Erschließungsstraße erschlossen, welche an die bestehenden Einfahrten an der Winnender Straße angebunden ist. Eine Erschließung über die Straße „Auf der Linde“ ist aufgrund der Topographie nicht möglich.

Die Parkierung erfolgt auf dem Grundstück in Tiefgaragen, Besucherstellplätze sind im Plangebiet vorgesehen.

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen „Waiblingen Kreiskrankenhaus“ und „Waiblinger Bürgerzentrum (Hallenbad)“ liegen in der Nähe des Plangebiets und werden von den Buslinien 201, 207 und 209 angefahren.

1.3 Städtebauliche Konzeption

Im Bebauungsplan soll besonders großen Wert auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung und eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, passive Vorkehrungen gegen vorhandene Verkehrslärmimmissionen, ökologische Aspekte und auf die Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse gelegt werden.

1.3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept und Nutzungsverteilung

Um bei der Neubebauung des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden grundsätzliche Ziele formuliert und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Bodenversiegelung vor und berücksichtigt neben ökologischen Aspekten (Grünflächenentwicklung mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, Dachbegrünungen, Begrünung der unbebauten Grundstücke) insbesondere auch die topographischen Verhältnisse.

Gemäß dem aktuellen Bedarf und der städtebaulichen Umgebung wird das Gebiet mit einer Wohnbebauung belegt, in nördlichen Teil des Plangebiets soll ein Spielplatz entstehen, der den Bewohnern des Gebietes und der Umgebung dient.

1.3.2 Baustruktur

Das zu realisierende Wohngebiet soll einen eigenständigen Charakter entwickeln, sich aber auch an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren und somit den Übergang zum bestehenden Siedlungskörper bilden. Dies ist vor allem bei der Höhenentwicklung der Gebäude zu beachten.

Es ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung geplant, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Entlang der Winnender Straße bildet die viergeschossige weitgehend geschlossene Bebauung einen wirksamen Lärmschutz. Erschließung und Bautiefe ermöglichen die Orientierung aller Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Westseite. Die dahinterliegende Bebauung besteht aus einem aufgelockerten dreigeschossigen Geschoßwohnungsbau. Innerhalb des Baugebietes gibt es kleinere Quartiersplätze

1.3.3 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet liegt westlich der Winnender Straße, einer bedeutenden Straße des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes. Von ihr wurde das Krankenhausareal mit zwei Zufahrten erschlossen. Das Plangebiet wird über eine innere Erschließungsstraße erschlossen, welche an die bestehenden Einfahrten an der Winnender Straße angebunden ist. Im Verlauf der Winnender Straße wird es im Bereich der Gebietszufahrten jeweils Aufweitungen im Straßenraum geben, die für den Linksabbiegeverkehr einen entsprechenden Stauraum zur Verfügung stellen. Somit ist gewährleistet, dass ein weitestgehend ungestörter Verkehrsablauf in der Winnender Straße gegeben ist.

Im Westen des Gebietes verläuft die Straße „Auf der Linde“, welche eine reine Anliegerstraße mit schmalen Straßenquerschnitt ist. Eine Erschließung des Gebietes über diese Straße ist aufgrund der Topographie nicht möglich und auch nicht gewünscht, um Schleichverkehr zu vermeiden.

Ruhender Verkehr / Parkierung

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Gebietes untergebracht.

Die für die Wohnungen notwendige Parkierung erfolgt in Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche), Besucherstellplätze sind entlang der inneren Erschließungsstraße geplant.

Für das gesamte Plangebiet gilt eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO:

- Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m² Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.
- Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
- Für Wohnungen des geförderten Wohnbaus gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Da die Parkierungssituation der Straße „Auf der Linde“ durch den schmalen Straßenquerschnitt sehr beschränkt ist, wurden innerhalb des Plangebietes im Bereich des zukünftigen Spielplatzes weitere Stellplätze geplant, so dass die Parkierungssituation dort etwas entspannt wird.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen „Waiblingen Kreiskrankenhaus“ und „Waiblinger Bürgerzentrum (Hallenbad)“ liegen in der Nähe des Plangebietes und werden von den Buslinien 201, 207 und 209 angefahren.

1.3.4 Grünkonzept

Ökologischen Aspekten wurde durch eine maßvolle Bodenversiegelung, Dachbegrünung, Neupflanzung von Bäumen und nicht zuletzt durch das Ausweisen von Bauflächen im Innenbereich anstelle weiterer Flächenversiegelung im Außenbereich Rechnung getragen. Geplante Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

1.3.5 Natur- und Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht notwendig. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Auf dem Plangebiet befand sich bisher das Kreiskrankenhaus mit einer großzügigen Grünflächen und einem Biotoplehrpfad. Der Versiegelungsgrad wird durch die Neubebauung erhöht. Um Eingriffe im Plangebiet auszugleichen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung (Dachbegrünung, Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, Pflicht zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge von Erschließungsflächen, oberirdischen Stellplätzen sowie Terrassen) festgesetzt. Der Biotoplehrpfad wurde auf das Gelände des neuen Kreiskrankenhauses in Winnenden verlegt.

Auf den nicht überbaubaren Freiflächen sowie im Bereich der festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin in den Untergrund versickern. Die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragendecken und Flachdächern trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregen bei.

Im Plangebiet liegen keine Strukturen vor, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Durch die innerstädtische Lage ist das Plangebiet für das Orts- und Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Durch die Neubebauung wird die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt. Baustruktur und Höhenentwicklung berücksichtigt die Umgebungsbebauung. Es sind diesbezüglich durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bestehende Schutzgebiete sind von der Neuordnung im Plangebiet nicht betroffen.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt durch das Büro PE Peter Endl, Filderstadt vom 15.09.2014 vor.

Es wurde festgestellt, dass für die Artengruppen der Vögel und der Säugetiere (Fledermäuse), potenzielle Habitatstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind. Die Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (Freimachen des Baufeldes nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, Verlegung der Abbrucharbeiten für die abzutragenden Gebäude in das Winterhalbjahr - 01. Oktober bis 28. Februar -) vermieden bzw. die kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gesichert werden.

Des Weiteren sind folgende CEF-Maßnahmen vor Baubeginn durchzuführen:

Anbringen von Vogelnistkästen (CEF 1)

Konflikt:

Bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogel- und ggfs. gebäudebewohnenden Fledermausarten. Betroffene Arten: Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*), ggfs. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und weitere gebäudebewohnende Fledermausarten. Aufgrund des potenziellen Vorkommens dieser Arten werden folgende Schutzmaßnahmen abgeleitet:

Anbringen von Vogelnistkästen

Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten bekannten Brutplätze der Brutvogelarten. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Falle einer Sanierung des Hauptgebäudes im Plangebiet 12 Brutplätze des Haussperlings sowie 4 Brutplätze des Mauerseglers verloren. Auch für gebäudebewohnende Fledermausarten (Zwergfledermaus) ist ein Quartierverlust bei Abbruch des Haupttraktes gegeben. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel, Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten zu verwenden

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
(Siehe Gutachten S. 26)

Anbringen von Nistkästen (CEF 2)

Konflikt: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG)

Bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogelarten und ggfs. baumbewohnenden Fledermausarten in den Obstbäumen im Plangebiet. Insgesamt ist der Verlust von 10 Bäumen mit Baumhöhlen- oder -spalten im Plangebiet zu verzeichnen. Betroffene Arten: Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Star (*Sturnus vulgaris*) sowie potenziell baumhöhlenbewohnende Fledermausarten.

Maßnahme: Anbringen von Nistkästen

Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten für Vögel und Fledermäuse prinzipiell geeigneten Quartierbäume. Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet 10 Bäume mit Baumhöhlen verloren, die potenzielle Quartiere für Fledermäuse bzw. Niststätten für Vögel darstellen.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)

- Anbringen von 5 Nistkästen (bspw. Typ Schwegler Fledermausflachkasten 1 FF)
- Anbringen von 5 Nistkästen (bspw. Typ Schwegler Fledermausflachkasten 1 FD)
- Anbringen von 5 Nistkästen (bspw. Typ Schwegler Star 3 S)
- Anbringen von 5 Nistkästen (bspw. Typ Schwegler 1B)

Insgesamt sind durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Schallschutz/Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Heine und Jud, Stuttgart: Schalltechnische Untersuchung vom 20.07.2017). Da sich die Hauptlärmquelle, die Winnender Straße am Nordostrand des Plangebiets befindet, wurde auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Stattdessen werden im Bereich der Wohnquartiere Gebäudeanordnungen gewählt, bei denen die Bebauung selbst die Abschirmung empfindlicher Nutzungsbereiche übernimmt. Die Bereiche, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind und die Anforderungen an diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und beschrieben.

1.3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Die Stromversorgung des Gebietes wird über eine geplante Trafostation gesichert. Das Gebiet soll mit einem Fernwärmenetz versorgt werden.

1.3.8 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet ist im Besitz der Kreisbaugesellschaft mbH.

1.3.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,78 ha	100,0%
Wohnbaufläche	2,13 ha	77%
Verkehrsfläche	0,54 ha	19%
Spielplatzfläche	0,11 ha	4%

2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung in den angrenzenden Siedlungsbereichen (überwiegend Wohn- und Mischnutzung) als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind neben Wohngebäuden auch die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungsarten stimmen mit der angestrebten Gebietscharakteristik nicht überein. Aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs bzw. der resultierenden Verkehrsbelastung entsprechen sie nicht dem geplanten städtebaulichen Konzept.

2.1.2 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – er dient nachfolgenden Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept. Die Stadt Waiblingen will bis zum Jahr 2020 mindestens 20 Prozent des gesamten Energiebedarfs aus regenerativen Energien wie Solar, Erdwärme, Biomasse, Wasserkraft und Windkraft abdecken

Daher hat die Stadt Waiblingen bereits bei der Aufstellung (2003 bis 2006) des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2020) das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Maßnahme verankert. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt. Vorgesehen ist, in Neubaugebieten den Anteil der Energiegewinnung/-versorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.

Die Stadt Waiblingen will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden, dies soll sich auch im Stadtbild niederschlagen. Deshalb wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 50% mit Solaranlagen zu versehen sind. Bei Neubaugebieten ist damit sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

2.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Baugebiet durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die **Höhe baulicher Anlagen** in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch Festsetzung einer **maximalen Gebäudehöhe (GH_{max})** bestimmt. Die maximalen Traufhöhen beziehen sich für die Gebäude, die direkt an der Straße liegen auf die dem jeweiligen Baufeld zugeordnete **Verkehrsfläche**. Für die Gebäude in zweiter Reihe wird die maximale Gebäudehöhe als absolute Höhe in m ü NN festgesetzt.

Da Aufschüttungen und Abgrabungen nur in geringem Umfang bzw. bis zu ebenfalls festgelegten Geländehöhen über Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche)

zugelassen sind, sind mit diesen Festsetzungen die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Sie liegen innerhalb des nach §17 BauNVO zulässigen Rahmens.

In WA 1, WA 2 und WA 3 ist liegt die Grundflächenzahl aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO über der gemäß §17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grundflächenzahl.

Hier müssen die Wohngebäude Aufgaben des passiven Lärmschutzes gegenüber den Schallemissionen von der Winnender Straße übernehmen. Damit werden zwischen Winnender Straße und Wohnbebauung Lärmschutzwände vermieden, welche eine unerwünschte Barrierewirkung hätten und außerdem ebenfalls zur Bodenversiegelung beitragen würden. Um eine monotone Bebauung entlang der Winnender Straße zu vermeiden, sind die Fassaden der Lärmbebauung zu gliedern. Nach einem maximal 28,50 m langen Fassadenabschnitt, ist eine Zäsur (Rücksprung der Fassade) von mind. 2,50m Breite und mindestens 1,50 m Tiefe umzusetzen.

Ziel ist, eine gegliederte Fassadengestaltung und Ausformung der Baukörper zu realisieren. Durch geeignete Materialauswahl soll zusätzlich eine Schallabsorption und Verringerung der Schallreflexion angestrebt werden.

Werden mehr als 60% der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) untergebracht, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplatzanlagen und Zufahrten bis zur Kappungsgrenze gemäß 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig. Diese Regelung soll vor allem die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) begünstigen.

2.1.4 Bauweise

Um bei der Gebäuderealisation eine gewisse typologische und gestalterische Freiheit zu gewährleisten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in WA 1, WA 2 und WA 3 als durchgehende Baufenster festgelegt. In den stark dem Verkehrslärm ausgesetzten östlichen Teilflächen WA 1 und WA 2 sind langgestreckte zusammenhängende Baukörper erwünscht, da sie der Abschirmung der weiter westlich gelegenen Gebiete dienen.

Zu diesem Zweck ist in WA 1 geschlossene Bauweise festgesetzt. In WA 2 ist zum einen abweichende Bauweise (a1, a2) festgesetzt, zum anderen dürfen die Abstandsflächen von der LBO abweichen. Durch die geringeren Abstände zwischen den Gebäuden entlang der Winnender Straße kann so der durch die Winnender Straße erzeugte Lärmeinfluss reduziert werden. Eine geschlossene Bauweise ist hier nicht gewünscht, da diese eine starke Barrierewirkung erzeugen würde und sich auch städtebaulich nicht einfügt.

Für die dahinterliegende Bebauung (WA 3 und WA 4) ist eine weniger großmaßstäbliche Bebauung erwünscht, daher gilt eine Längenbeschränkung von 28 m (a3) für die Baukörper.

2.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Garagen, Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Im städtebaulichen Entwurf wird großen Wert auf die Aufenthaltsqualität der privaten Freibereiche gelegt. Stellplätze, Carports und Garagen sind deshalb im Bebauungsplanentwurf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung von Tiefgaragen und einer Begrüpfungspflicht für die unbebauten Flächen soll hierdurch ein attraktives „grünes“ Wohnumfeld gesichert werden und das Siedlungsklima verbessert werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird durch eine Positivliste beschränkt. Damit wird eine unerwünschte weitere Versiegelung und Bebauung der Grundstücke vermieden.

2.1.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als allgemeine Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festlegung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Rahmen des Ausbaus.

2.1.7 Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote

Im Norden des Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Dieser dient der zukünftigen Wohnbebauung und der Umgebungsbebauung des Gebiets. Innerhalb der Verkehrsfläche ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Dieses dient der Gliederung des Straßenraums und der Stellplätze und soll das Siedlungsklima verbessern.

2.1.8 Maßnahmen auf Privatgrundstücken, Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen durch Festsetzungen und Maßnahmen soweit als möglich minimiert werden. Durch die Reduzierung der Oberflächenversiegelung soll die Funktion des Bodens weitgehend erhalten bleiben. Es sind Einzelbäume auf den Privatgrundstücken anzupflanzen um eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten und das Siedlungsklima zu verbessern. Das Oberflächenwasser wird in allen neu zu bebauenden Bereichen getrennt vom Brauchwasser abgeleitet und im Gelände versickert. Durch wasserdurchlässige Beläge und extensive Dachbegrünung wird die anfallende Wassermenge reduziert und zurückgehalten.

2.1.9 Gehrechte

Die festgesetzten Gehrechte für die Allgemeinheit dienen der Sicherung von Platzflächen. Diese sollen den Bewohnern zum einen als Quartiersplatz dienen, zum anderen besteht im südlichen Bereich von WA 3 die Option für eine Kindertagesstätte, deren Vorbereich durch das Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert werden soll.

2.1.10 Immissionsschutz

Zur Untersuchungen notwendiger aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wurde ein **schalltechnisches Gutachten** (Heine und Jud, Stuttgart: Schalltechnische Untersuchung vom 20.07.2017) erarbeitet, dessen Ergebnisse Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz sind.

Die Winnender Straße führt zu einer starken Verlärmung des Plangebiets. Die Bebauung entlang der Winnender Straße schirmt jedoch den Binnenbereich der Wohnquartiere weitgehend vom Verkehrslärm ab. Für die Ostfassade der Lärmschutzbebauung sind lärmabsorbierende Materialien zu verwenden, um die westlich gelegene Wohnbebauung zu schützen.

An den Gebäuden im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen in unterschiedlichem Umfang notwendig. Hierfür sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche ausgewiesen und im Textteil die entsprechenden erforderlichen Schalldämmmaße festgesetzt.

2.1.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen dienen der Versorgung des Gebiets.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 74 1 LBO sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreicht und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen gewahrt. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gesamtbildes und sollen störende Gestaltungselemente ausschließen.

Im Plangebiet sind flache bzw. flachgeneigte Dächer bis 8° Dachneigung festgesetzt um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Dadurch wird sowohl die Begrünung der Dachflächen als auch die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen begünstigt. Darüber hinaus erlauben die flachen Dächer bei hintereinander angeordneten Gebäuden in dem leicht ansteigenden Gelände eine optimale Sonneneinstrahlung und Aussicht.

Die Dachbegrünung von Gebäuden und Nebenanlagen (Garagen) ist Teil der ökologischen Minimierungsmaßnahmen. Neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung verbessert sie das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

Die Fassadengestaltungsvorschriften dienen einer verträglichen Fassadengestaltung. Durch geeignete Materialauswahl soll zusätzlich eine Schallabsorption und Verringerung der Schallreflexion in Richtung der Umgebungsbebauung angestrebt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie zur Zulässigkeit von Einfriedigungen und privaten Stützmauern sollen eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Ausführung von Stellplätzen, Carports, Garagen und ihren Zufahrten.

2.2.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen und Werbeanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen, die Zulässigkeit von Außenantennen auf ein unerlässliches Mindestmaß unter Beachtung der gestalterischen Einbindung begrenzt und die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt.

2.2.3 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ist für Wohnungen mit mehr als 75 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinaus ist bei der Errichtung von Gebäuden mit größeren Wohnungen sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete liegt im Allgemeinen bei 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Das Parken im Straßenraum ist nur kurzzeitig überwiegend für Besucher erwünscht. Somit sind verkehrsbelastende Verhältnisse zu befürchten, wenn für die neuen Wohnquartiere keine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze verlangt wird. Die vorgesehene Baustruktur ermöglicht die städtebaulich verträgliche Unterbringung der erhöhten Stellplatzzahl auf den eigenen Baugrundstücken. Der öffentliche Raum wird dadurch von parkenden Fahrzeugen und Parksuchverkehr entlastet, was seine Aufenthaltsqualität erheblich steigert.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten

Diese Festsetzung soll der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen.

2.3 Hinweise

Die Hinweise stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können, wie z. B. Denkmalschutz, Bodenschutz, Grundwasserschutz, und dienen deren Erläuterung.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 20.02.2018

gez. Priebe

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

Anlagen

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2010), PE Peter Endl, Filderstadt: Artenschutzrechtliche Begehungen vom 15.09.2014

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2011), Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart: Ingenieurgeologisches Gutachten vom 20.11.2011

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2017), Heine + Jud, Stuttgart: Schalltechnische Untersuchung vom 20.07.2017

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2017), Karajan Ingenieure, Stuttgart: Verkehrsplanung zur Nachnutzung Altes Kreiskrankenhaus in Waiblingen (WN 118) vom August 2017

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2017), werkgruppe gruen, Stuttgart: Grünordnerischer Fachbeitrag vom 01.09.2017