

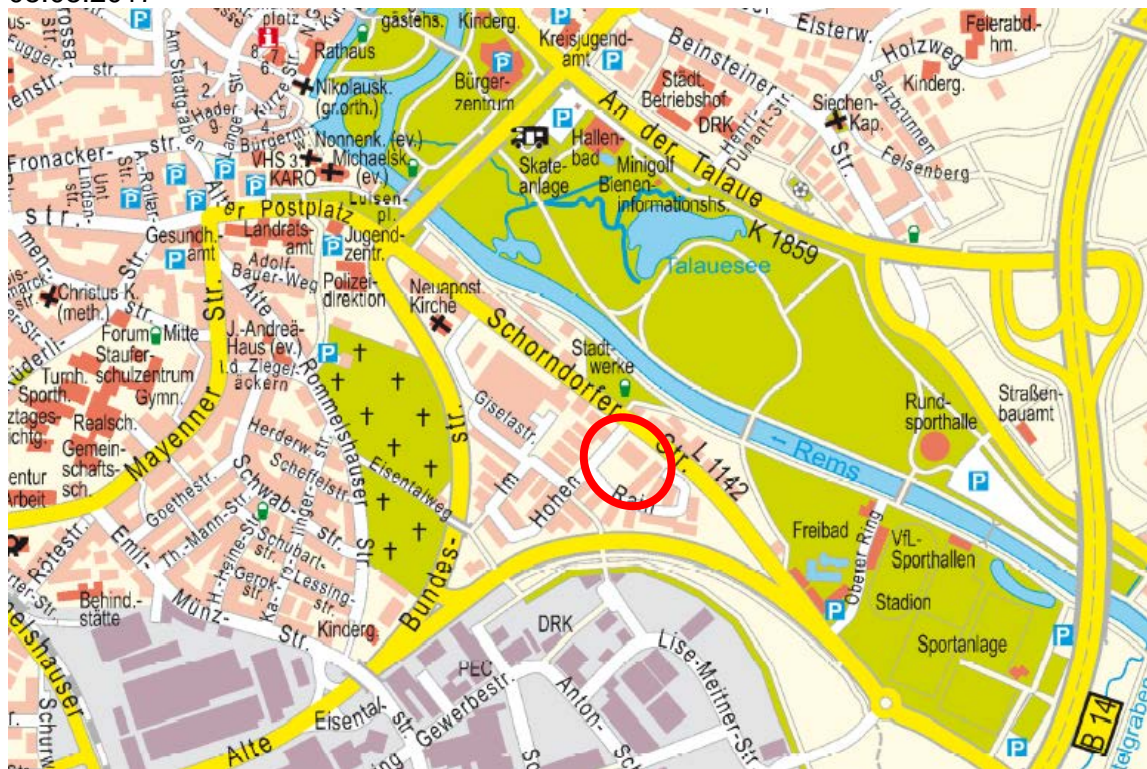
**Bebauungsplan „Hoher Rain-Wohnen im Bereich des Flst. 3682“
und Satzung über Örtliche Bauvorschriften**

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Nord-Osten von der „Schorndorfer Straße“
- im Nord-Westen von der Straße „Im Hohen Rain“ bzw. Flst. 3657
- im Süd-Osten von dem Flst. 3683/2
- und im Süd-Westen von der Straße „Im Hohen Rain“ bzw. Flst. 3681

**Planbereich 02.01
Begründung**

08.08.2017



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3. Abwägung öffentlicher und privater Belange

1. Planungsanlass

1.1. Planungsanlass/öffentliches Interesse

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand Waiblingens an der Schorndorfer Straße (Schorndorfer Straße 86, Flurstück 3682) und ist derzeit noch mit einem gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Der östliche Teil des Gebäudes besteht aus einer Werkstatt und der westliche Bereich aus Büro- und Ausstellungsräumen für PKW-Handel. Die restliche Fläche wurde als Firmenparkplatz genutzt und ist vollständig asphaltiert. Die Nutzung als Autohaus wurde jedoch aufgegeben, sodass innenstadtnah ein Nachverdichtungspotenzial für Wohnnutzung entsteht. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Es ist beabsichtigt, das Grundstück künftig mit Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau) zu bebauen. Dazu wurde vom Investor ein städtebauliches Konzept erstellt (auf die Sitzungsvorlage PTU 43/2016 und PTU 64/2016 wird verwiesen.) Geplant sind insgesamt acht Mehrfamilienhäuser mit 58 Wohneinheiten.

Die Neubebauung ist mit 2-3 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss geplant. Die Parkierung findet in zwei, den Wohngebäuden untergelagerten, Tiefgaragen statt. Die Zufahrt erfolgt über zwei Einfahrten in der Straße „Im Hohen Rain“. Zwischen den Wohngebäuden befinden sich private Grünflächen, welche mit Privatwegen und einer Gartennutzung belegt werden, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet ist.

Verdichtete Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage entspricht den Zielvorgaben des Gemeinderats der Stadt Waiblingen zur Schaffung von Wohnraum (STEP-Klausur 09/2012). Dadurch wird auch dem Leitbild der Stadtplanung, die „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen. Bestehende soziale und technische Infrastruktur sowie vorhandene Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen können fußläufig und durch geringe Distanz genutzt werden.

10% der entstehenden Geschoßfläche werden als kostengünstiger Wohnungsbau entwickelt. Für diese Wohnungen erhält die Stadt ein Belegungsrecht von über 25 Jahren. Der Wohnungsmix für diesen Wohnungsbau ist von der Stadt vorgegeben und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert. Hierfür erhält die Stadt Waiblingen Belegungsrechte.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von sieben Wohngebäuden mit einer Tiefgaragenparkierung geschaffen werden. Zur Verwirklichung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hoher Rain – Wohnen im Bereich des Flst. 3682“ erforderlich.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 13.10.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hoher Rain“ gefasst. Der Bebauungsplan umfasst entweder ganz oder Teilbereiche der folgenden Bebauungspläne:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
02.01/04_BI. 1	Bebauungsplan Hoher Rain - Schorndorfer Straße	03.06.1961
02.01/05_BI. 1	Bebauungsplan Hoher Rain	15.06.1963
02.01/05_BI. 2	Bebauungsplan Hoher Rain	15.06.1963
02.01/12	Hoher Rain – Änderung im Bereich von Flst. Nr. 3682	08.03.1979
Baugebietsplan	Bebauungsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung	26.10.1963

Der vorliegende Bebauungsplan hebt in diesem Bereich alle vorangegangenen Bebauungspläne auf.

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 m², sodass 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 Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.4. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege

der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des FNP nicht beeinträchtigt.

1.5. Rechtszustand

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Hoher Rain Änderung im Bereich von Flst. 3682“ (02.01/12) aus dem Jahr 1979. Der Bebauungsplan setzt an der Stelle ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 fest.

Zur Realisierung der Wohnbebauung anhand des Städtebaulichen Konzepts, ist der bestehende Bebauungsplan im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Hoher Rain – Änderung im Bereich des Flst. Nr. 3682“ mit Satzungsbeschluss aufzuheben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB (siehe Kap. 1.3 „Planverfahren“), da die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind und der bereits vorhandene Standort nachverdichtet wird. Die max. zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird unterschritten.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1. Lage im Ort

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums von Waiblingen. Es wird im Nordosten von der Schorndorfer Straße bzw. dem Flst. 3688 begrenzt, im Südosten von dem Flst. Nr. 3683/2 und im Südwesten und Nordwesten von der Straße „Im Hohen Rain“ (bzw. den Flst. 3657 und 3681). Im Südosten und Nordosten des Plangebiets befinden sich Wohngebiete, im Nordwesten und Südwesten ist eine Mischnutzung vorhanden. Verbindlich für die Umgrenzung des Plangebietes ist der Abgrenzungsplan.

2.2. Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) in dem bisher die Geschäftsgebäude der Firma Hahn (Autohaus) angesiedelt waren. Der östliche Teil des Gebäudes besteht aus einer Werkstatt und der westliche Bereich aus Büro- und Ausstellungsräumen. Die restliche Fläche wurde als Firmenparkplatz genutzt und ist vollständig asphaltiert. Im vierten Quartal 2017 wird mit dem Abbruch des Gebäudes gerechnet. Die Umgebung ist überwiegend mit Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern bebaut.

2.3. Geländeform und Topographie

Das Areal hat eine Gesamtfläche von ca. 4.600 m². Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 7 m auf einer Länge von ca. 94 m.

2.4. Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets für den Individualverkehr erfolgt über die Straße „Im Hohen Rain“, welche über die Schorndorfer Straße erreicht wird. Das Gebiet wird derzeit über eine Einfahrt im Nordwesten der Fläche erschlossen. Über die Schorndorfer Straße erfolgt eine Verteilung des Verkehrs in das Stadtgebiet und auf das überörtliche Straßennetz.

Das Plangebiet ist auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen. In unmittelbarer Entfernung befindet sich an der Schorndorfer Straße die Bushaltestelle „Stadtwerke“ die von der Buslinie 206 angefahren und in Richtung Stadtmitte bzw. in Richtung Bahnhof führt. Die Haltestelle „Stadtmitte“ liegt ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit. Sie wird u. a. von den Buslinien 201, 202, 206 und 207 angefahren.

Am Bahnhof Waiblingen befinden sich u.a. zwei S-Bahnlinien (S2 Richtung Stuttgart/Schorndorf und S3 Richtung Stuttgart/ Backnang), eine Regionalbahnlinie (Stuttgart-Aalen) sowie ein Busbahnhof.

3. Städtebauliche Konzeption

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) insbesondere auch die topographischen Verhältnisse.

3.1. Baustruktur

Das in der Zwischenzeit überarbeitete städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit nun 7 Mehrfamilienhäusern statt ursprünglich 8 Gebäuden vor. Die beiden Gebäude an der Schorndorfer Straße sind dreigeschossig mit zurückgesetztem Dachgeschoss (insgesamt 4 Geschosse) und weisen ein Flachdach auf.

Die zwei geplanten Gebäude an der westlichen Straße „Im Hohen Rain“ weisen 3 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und Dachaufbauten auf.

Entlang der beschriebenen Straßen bilden diese Gebäude eine Art städtebauliches Rückgrat.

Zur bestehenden Nachbarbebauung nimmt die Wohndichte der Gebäude ab. Hier sind

3 Gebäude vorgesehen, welche insgesamt 3 Geschosse mit einem Satteldach ohne Dachaufbauten aufweisen. Bezüglich ihrer Gebäudehöhe und Körnung fügen sich die Gebäude in die bestehende Bebauung ein.

In der Umgebungsbebauung befinden sich hauptsächlich Gebäude mit Satteldach, an der Schorndorfer Straße stehen auch Gebäude mit Flachdach. Somit fügen sich die geplanten Gebäude auch hinsichtlich der Dachform in die Umgebungsbebauung ein.

Im Inneren des geplanten Wohnquartiers entsteht eine Art Innenhof mit einer zentralen Kinderspielfläche.

Zwischen den Gebäuden befinden sich Grünflächen, welche mit einer Gartennutzung belegt werden, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet ist. Die direkte Erschließung der Gebäude erfolgt über Fußwege.

Die Außenwohnbereiche der geplanten Gebäude werden durch die viergeschossige riegelartige Bebauung entlang der Schorndorfer Straße vor Verkehrslärmimmissionen der Schorndorfer Straße geschützt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in zwei Tiefgaragen.

Nach dem vorliegenden Konzept entstehen insgesamt 58 Wohneinheiten. 10% der entstehenden Geschoßfläche werden als kostengünstiger Wohnungsbau entwickelt. Der Wohnungsmix für diesen Wohnungsbau wird von der Stadt Waiblingen vorgegeben und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert. Hierfür erhält die Stadt Waiblingen Belegungsrechte.

Das Grundstück ist ca. 4.600 m² groß.

3.2. Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der angrenzenden Wohnnutzung überwiegend dem Wohnen dienen und wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft weiterhin Aussagen über die Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die Bauweise, sodass die verträgliche Einbindung in die vorhandene Bebauung gewährleistet ist. Dementsprechend beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) der Wohngebäude 0,4. Insgesamt sind 58 Wohneinheiten geplant.

3.3. Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße „Im Hohen Rain“, von der aus die drei Zufahrten der geplanten Tiefgaragen erreicht werden. Über Aufgänge aus der Tiefgarage werden die Gebäude zu Fuß erreicht. Eine direkte Erschließung der Gebäude mit dem motorisierten individuellen Verkehr (MIV) besteht nicht.

Die für das Plangebiet nachzuweisenden Stellplätze werden auf den privaten Baugrundstücken überwiegend unterirdisch in den drei Tiefgaragen untergebracht. Insgesamt werden unterirdisch ca. 79 Stellplätze angelegt. Eine zusätzliche Belastung durch Anwohnerparken im angrenzenden öffentlichen Straßenraum wird hierdurch minimiert. Darüber hinaus verbleiben hierdurch großzügige Grünflächen zwischen den Gebäuden. Die Besucherparkplätze (Außenstellplätze) sind oberirdisch auf dem Grundstück vorgesehen und entsprechen mit ca. 10% der notwendigen Stellplätze dem ortsüblichen Schlüssel.

Zwei von Nordwest nach Südost verlaufende Wohnwege erschließen das ansonsten verkehrsfreie Quartiersinnere für die Anwohner sowie für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge. Die Andienung der Müllfahrzeuge wird über die Straße „Im Hohen Rain“ gewährleistet.

3.4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die bestehenden Gebäude sind an das Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz sowie das Stromnetz angeschlossen. Nach Abriss des Bestands werden durch den Investor für die Neuplanung neue Versorgungsleitungen innerhalb des Planbereichs errichtet. Diese werden an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Telekommunikationsleitungen werden durch die jeweiligen Versorger nach Anfrage des Investors hergestellt.

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 eingestellt.

Das Plangebiet ist derzeit mit den ehemaligen Geschäftsgebäuden der Firma Hahn (Autohaus) bebaut. Der östliche Teil des Gebäudes besteht aus einer Werkstatt und der westliche Bereich aus Büro- und Ausstellungsräumen. Die restliche Fläche wurde als Firmenparkplatz genutzt und ist vollständig asphaltiert. Der Versiegelungsgrad wird durch die Neubebauung und die geplanten Grünflächen zwischen den Gebäuden verringert. Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung sind quartiersinterne Pflanzgebote und die Pflicht zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge von Erschließungsflächen, oberirdischen Stellplätzen sowie Terrassen.

Eine Verbesserung des Mikroklimas und Naturhaushalts erfolgt darüber hinaus in entscheidendem Maße durch die vorgeschriebene Tiefgaragenbegrünung.

Durch die neue Wohnbebauung ist daher mit einer geringeren Bodenversiegelung zu rechnen als zuvor.

Negative Folgen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Ökologische Aspekte werden auch durch eine Tiefgaragenbegrünung, Neupflanzung von Bäumen und nicht zuletzt durch das Ausweisen von Bauflächen im Innenbereich der Gemarkung Waiblingen anstelle weiterer Flächenversiegelung im Außenbereich Rechnung getragen.

3.6 Artenschutz

Im Oktober 2016 wurde vom Büro Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (SaP 1) für das Bauvorhaben „Im hohen Rain“ in Waiblingen durchgeführt. Im April des darauffolgenden Jahres (2017) wurde eine aktualisierte Begehung mit schriftlichem Protokoll vom 02.05.2017 unternommen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung ist das betroffene Gelände überwiegend versiegelt. Lediglich randlich wird es durch Sträucher und Hecken eingerahmt. Begründet durch die Strukturarmut und einem mangelhaften Nahrungsangebot beschränkt sich das Habitatpotenzial auf störungsadaptierte und siedlungstypische Brutvogelarten.

Der Gutachter sieht daher keine Notwendigkeit einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme).

Er empfiehlt jedoch eine Baufeldfreimachung außerhalb des Brutzeitraumes (Anfang Oktober bis Ende Februar), um die Vermeidung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) 1 BNatSchG zu gewährleisten.

3.6. Energiekonzept

Das geplante innerstädtische Wohnquartier wird als sog. „CO₂ – neutrales“ Baugebiet entwickelt. Das Gutachten „Energieversorgungskonzept Neubaugebiet Im Hohen Rain in Waiblingen“ wurde im Juli 2017 durch das Büro „Energieversorgungskonzept Neubaugebiet Im Hohen Rain in Waiblingen“ erstellt. Das Energieversorgungskonzept umfasst die Berechnungen des Gesamtenergiebedarfs, des jährlichen Primärenergiebedarfs sowie der CO₂-Emissionen.

Es wurden drei Energieversorgungsvarianten entwickelt, von denen zwei einen Fernwärmeanschluss aus dem bestehenden Fernwärmenetz der Stadtwerke Waiblingen GmbH vorsehen. Die dritte Variante sieht individuelle Pelletheizungen vor. Der Vorhabenträger wird sich für eine dieser Varianten entscheiden.

Es ist das Ziel, zukünftig zu errichtende Gebäude unterhalb der geltenden Mindestanforderungen der EnEV zu etablieren. Resultierend daraus wird als Zielstandard der Gebäude eine Unterschreitung der EnEV 2014 (Stand 01.2016) um 27 % in Bezug auf Primärenergie sowie um 10 % in Bezug auf den Transmissionswärmeverlust festgelegt.

Um das Attribut „klimaneutral“ zu erreichen wird der Haushaltsstrom mit in die CO₂- Bilanzierung einbezogen. Da auch die Wärmeerzeugung der Gebäude CO₂- Emissionen verursacht, bildet das emittierte CO₂ die Maßeinheit der Klimaneutralität. Final ergibt sich daher das Ziel, die Gebäude im gesamten Wohnquartier bilanziell mit null CO₂- Emissionen zu betreiben.

Dabei sind folgende Werte einzuhalten und nachzuweisen:

Nachzuweisende Ziel-/Grenzwerte für die Einhaltung des gewählten Zielstandards:

- Unterschreitung des nach EnEV 2014 (Stand 01.2016) maximal zulässigen Primärenergiebedarfs um - 27 %.
- Reduzierung der maximal zulässigen Transmissionswärmeverluste nach EnEV 2014 (Stand 01.2016) um - 10 %.
- Nachweis einer ausgeglichenen CO₂-Bilanz in Bezug auf Wärmeerzeugung und Strombedarf:

Es muss dargelegt werden, dass

- a) die CO₂-Emissionen der Wärmebereitung und
- b) die CO₂-Emissionen des Haushaltsstroms

bilanziell über die CO₂-Gutschrift einer Photovoltaikanlage ausgeglichen werden.

Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Zur Zielerreichung werden nahezu die gesamten Dachflächen mit Solaranlagen belegt.

3.7 Schallschutz

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hoher Rain“ in Waiblingen, Projekt-Nr. 1923/2 – 13.Juni 2017 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart durchgeführt.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass die geplante Neubebauung vor Verkehrslärm der Schorndorfer Straße zu schützen ist. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Deshalb sind an den Gebäuden Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Bebauung die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt. Danach liegt das Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich IV.

An den Fassaden der straßenzugewandten Seiten der Bebauung entlang der Schorndorfer Straße sind passive Maßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, vorgehängte Fassaden sowie Schallschutzfenster in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen.

3.8 Altlasten

Das Plangebiet liegt in der Altablagung „Schorndorfer Straße 86“, Flächennummer 00773-000.

Es wird auf das Gutachten „Schorndorfer Straße 86, 71332 Waiblingen - Bericht zu den Untersuchungen im Hinblick auf eventuelle Bodenverunreinigungen und Gebäudeschadstoffe“ des Büros Wehrstein Geotechnik, Kernen, vom 04.05.2016 verwiesen.

Aus den Ergebnissen der Untersuchungen geht hervor, dass bei Tiefbauarbeiten mit Bodenaushub gerechnet werden muss, der nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster wurde als weiterer Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch B-Belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz am 09.02.2017 neu festgelegt.

Die künftigen Rückbau- und Tiefbauarbeiten sind gutachterlich von einem in der Altlastbearbeitung erfahrenen Sachverständigenbüro zu begleiten.

Das anfallende Aushubmaterial ist nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.9 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

3.10 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 4.600 m²	100 %
Wohnbaufläche	ca. 4.600 m ²	100 %

4 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 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 (siehe Textteil).

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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der Tatsache, dass beim Bau von Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten weitere Flächen mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden, wird die Möglichkeit für eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 (Kappungsgrenze) zugelassen. Das Quartiersinnere kann hierdurch vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Zudem soll mit den genannten Festsetzungen ein attraktives „grünes“ Wohnumfeld gesichert werden. Oberirdische Stellplätze sind nur in geringem Umfang in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Aus Gründen der besseren Einfügung in die Umgebungsbebauung und der exakten planungsrechtlichen Fixierung der geplanten Höhenentwicklung der neuen Gebäude sind alle Höhen als absolute Höhenquoten in Metern über Normalnull als Maximalwerte festgelegt worden.

4.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von einzelnen Baufenstern festgesetzt. Durch die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Grundzüge des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes planerisch gesichert werden.

Im gesamten Planbereich ist eine offene Bauweise vorgeschrieben und entspricht der Bauweise der Umgebungsbebauung. Die Festsetzung der „offenen Bauweise“ trägt den Anforderungen des Brandschutzes am besten Rechnung.

4.4 Verkehrsfläche

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Es besteht mit der Straße „Im hohen Rain“ eine direkte, leistungsfähige Erschließungsstraße für das geplante Wohnquartier. Die zwei Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen der zukünftigen Bebauung sind an der Straße „Im Hohen Rain“ festgesetzt. Auch die derzeitige Erschließung des Areals wird über die Straße „Im Hohen Rain“ abgewickelt. Der Verkehrsgutachter bestätigt, dass eine direkte qualitätsvolle Anbindung an das übergeordnete Stadtstraßennetz besteht.

4.5 Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze werden in drei Tiefgaragen untergebracht, oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig. In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht für die unbebauten Flächen soll hierdurch ein attraktives „grünes“ Wohnumfeld gesichert werden. Auch oberirdische Stellplätze, die als Besucherparkplätze gelten, sind daher nur in geringem Umfang und nur in den dafür gesondert festgesetzten Flächen am Rande des Plangebiets zulässig. Somit verbleiben qualitätsvolle private Freiräume zwischen den geplanten Gebäuden.

Die zwei Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen der zukünftigen Bebauung sind an der Straße „Im Hohen Rain“ festgesetzt. Auch die derzeitige Erschließung des Areals wird über die Straße „Im Hohen Rain“ abgewickelt. Bei ihrem Übergang in den öffentlichen Straßenraum mit Anschluss an die Straße „Im Hohen Rain“ weisen die Ein- und Ausfahrten eine gute Verkehrsqualität auf und Verkehrsbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Eine Zufahrt von Nordosten ausgehend von der Schorndorfer Straße ist aufgrund der bestehenden Bushaltestelle nicht möglich.

4.6 Nebenanlagen

Eine **Positivliste beschränkt die Zulässigkeit von Nebenanlagen** und verhindert dadurch eine weitere Versiegelung und Bebauung der Grundstücke. Da die überbaubare Fläche im Plangebiet ausreichend groß ausgewiesen ist, sollen Bereiche, die nicht als überbaubare Fläche vorgesehen sind, von weiterer Bebauung freigehalten werden.

2.4 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. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es erheblicher Anstrengungen – es ist aber realistisch. Die Stadt – im Jahr 2010 mit dem Titel „Energie-musterkommune“ und 2011 als Europäische Energie- und Klimaschutzkommune (EEA) ausgezeichnet – ist sich ihrer Verantwortung bewusst. Auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien gilt es, ein entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und ein „Klima“, um die jeweiligen Maßnahmen umzusetzen.

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. Das Wohngebiet „Im hohen Rain“– soll ein klimaneutrales Baugebiet werden. (siehe oben Kapitel Energiekonzept).

Die novellierte Fassung des Baugesetzbuches (BauGB 2011) hat das Ziel, auch den Klimaschutz bei der Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen (§§ 1 und 1a BauGB).

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht, bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen.

Daher wird bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Unzulässigkeit von Dachaufbauten).

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 mit Solaranlagen zu versehen sind. Bei Neubaugebieten ist damit sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allgemein davon auszugehen, dass auch zukünftig

- der Bedarf an Solaranlagen noch lange hoch bleibt.
- Modulpreise weiter sinken werden.
- Einspeisevergütung weiter sinken wird,
- die Wirtschaftlichkeit etwa konstant gehalten werden wird.
- die Selbstnutzung an Bedeutung gewinnt und
- bessere Speichertechniken hinzukommen werden.

4.7 Geförderter Wohnungsbau

Ein wichtiges Ziel der Stadt Waiblingen ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und junge Menschen und Familien in Waiblingen zu halten und hinzuzugewinnen. Dies ist auch Inhalt des Stadtentwicklungsplans (STEP) 2030. Um dieses Ziel zu verwirklichen, werden vertragliche Vereinbarungen in einem Städtebaulichen Vertrag getroffen. Der Wohnungsmix für diesen Wohnungsbau wird von der Stadt Waiblingen vorgegeben.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (SaP Stufe 1) durch das Büro „Gruppe für ökologische Gutachten“, Detzel & Matthäus, Stuttgart vom 25.10.2016 erstellt.

Es wurde festgestellt, dass der Eingriffsbereich aufgrund von geringem Nahrungsangebot und mangelnder Struktur an Fortpflanzungs- und Ruhestätten, nur ein sehr geringes Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten besitzt.

Um Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden wird im Bebauungsplan das Freimachen des Baufeldes nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt. Durch diese Vermeidungsmaßnahme kann eine Schädigung von brütenden Vögeln bzw. ihrer Entwicklungsformen ausgeschlossen werden. Ein weiterer Prüfbedarf besteht nicht.

4.9 Pflanzgebote

Flächen für Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Pflanzgebot für Einzelbäume und Sträuchern dient ökologischen Belangen (s. dazu obige Kapitel)

Die Festsetzungen dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, sodass negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

4.10 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (siehe „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „Hoher Rain“ in Waiblingen“) durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik, Büro Stuttgart, Heine + Jud vom 27.10.2016 erstellt.

4.11 Örtlichen Bauvorschriften nach LBO

4.11.1 Gestalterische Festlegungen

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

Die Gebäude im nördlichen Baugebiet sind mit einem **Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 3 Grad** auszubilden. Im übrigen Baugebiet sind die Gebäude mit einem **Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 30 °** auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, sowohl um in diesem Plangebiet das geplante Energiekonzept umzusetzen und die Anbringung von Solaranlagen zu fördern, als auch die Baustruktur des Umgebungsbebauung gestalterisch zu arrondieren.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung insgesamt wird eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht und eine verträgliche Dachgestaltung möglich.

Die **Teifgaragenbegrünung** soll das Mikroklima des unmittelbaren Wohnumfeldes ökologisch aufwerten und dient als Teil der ökologischen Maßnahmen.

Dachbegrünung wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus: Sauerstoffversorgung, Luftreinhaltung, Temperaturlausgleich, Wasserrückhaltung, Verdunstung, Abflussverzögerung.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen und privaten Stützmauern** soll eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

Die Festsetzung für wassergebundene Ausführung der **Stellplätze und Zufahrten** dient ebenso der ökologischen Minimierung des baulichen Eingriffs.

Aus Orts gestalterischen Gründen sind keine **Niederspannungsfreileitungen zugelassen**, da sich das geplante Wohngebiet an einem Südhang mit Landschaft bildender Fernwirkung befindet. Die Festsetzung zu den **Außenantennen** beschränkt deren Anzahl und regelt deren gestalterische Einbindung.

2.11.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m² Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Da der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete im Allgemeinen mindestens 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung beträgt, wird es für erforderlich gehalten, dass dieser Stellplatzbedarf auf dem eigenen Baugrundstück erfüllt wird, um verkehrsfördernde und Verkehrs belastende Verhältnisse zu vermeiden. Bei der vorgesehenen Baustruktur ist die erhöhte Zahl der Stellplätze städtebaulich verträglich auf den eigenen Baugrundstücken herstellbar und auch erforderlich.

In der Kernstadt Waiblingen ist der Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den "Suchverkehr" nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft.

2.11.3 Hinweise

Die Hinweise stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können, wie z. B. **Bodenschutz, Umweltschutz und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Denkmalschutz und Energetische Belange , Geotechnik, Wasserrecht und Nachbarrecht** und dienen deren Erläuterung. (siehe auch Anlagen zur Begründung: diverse Fachgutachten und Informationsblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis)

Ordnungswidrigkeiten

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

3. Abwägung öffentlicher und privater Belange

In Waiblingen besteht nach wie vor ein **dringender Bedarf an Wohnbauflächen**.

Dies zeigt sich durch die Art und Weise, wie stark neu ausgewiesene Baugebiete baulich genutzt werden. Dies wird auch durch die regionalen Prognosen zum Wohnungsbau unterstrichen. Die Stadt Waiblingen erkennt die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau sowie eine Ausgewogenheit des Flächenangebotes als öffentlichen Belang.

Die Bebauungsplanung zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung besitzt einen hohen Stellenwert.

Mit der Bebauungsplanung wird dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

In der Kernstadt Waiblingen besteht ein hoher Wohnbedarf der Bevölkerung. Dieser Wohnbedarf resultiert aus der Entwicklung der Kernstadt und der allgemeinen Zunahme des Wohnflächenbedarfs der Haushalte. Durch die landesplanerische Funktionszuweisung als Mittelzentrum im Regionalplan ist ein weiterer Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Die Wohnraumversorgung kann weder durch den vorhandenen Bestand noch in anderen Baugebieten gedeckt werden und soll durch Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung verbessert werden.

Durch die städtebauliche Planung werden die Eingriffe jedoch minimiert und die bereits bestehende Bodenversiegelung reduziert.. Insbesondere erfolgen durch Aufwertung der Grün- und Freiflächen eine qualitative ökologische Kompensation und ein ökologischer Zugewinn durch Neupflanzungen und Bestandsverjüngung.

Die Bodenversiegelung ist durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Außerdem sind private Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Darüber hinaus wird durch die Vorgaben des Energiekonzepts und dem Ziel, eine CO₂-neutrales Baugebiet zu erstellen, insbesondere dem Belang des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Bei der Abwägung sind die **Belange des Naturschutzes und Klimaschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen** und das **Planungsziel der Deckung des Wohnbedarfs, der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung der Bevölkerung** einzustellen. Dabei werden sowohl dem **Klimaschutz** als auch der **Schaffung von Wohnraum** in der Kernstadt Waiblingen ein hoher Stellenwert eingeräumt, so dass andere Belange nachgeordnet werden müssen.

Öffentliche und private Belange gleichermaßen führten zu der Ausweisung des geplanten Wohngebietes. Einerseits wird eine Realisierung privater Wohnwünsche ermöglicht, andererseits ein städtebaulich ästhetisch ansprechendes Wohngebiet geschaffen.

Dem **baukulturellen Auftrag** der Gemeinde nach der **städtebaulichen Gestaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes** wird mit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption für diesen Stadtteil und seine Weiterentwicklung Rechnung getragen.

Weitere detaillierte Abwägungsaspekte sind den Ausführungen in den einzelnen Abschnitten dieser Begründung zu entnehmen.

In einer zusammenfassenden Betrachtung kann deshalb im Ergebnis von einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gesprochen werden.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 08.08.2017

gez. Priebe

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

Anlagen :

- Anlage 1
Gutachten Nr. 31015 „Neubebauung Schorndorfer Straße 86 / Im Hohen Rain auf Flst.-Nr. 3682 in 71332 Waiblingen“, Voigtmann Baugrund, Hydro-Geologie, Altlasten, Geotechnik, Winnenden vom 18.08.2016

- Anlage 2
Ergänzung zum Baugrundgutachten Nr. 31015/17-E2 „Neubebauung Schorndorfer Straße 86 / Im Hohen Rain auf Flst.-Nr. 3682 in 71332 Waiblingen“, Voigtmann Baugrund, Hydro-Geologie, Altlasten, Geotechnik, Winnenden vom 09.08.2017

- Anlage 3
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hoher Rain“ in Waiblingen, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, vom 13. Juni 2017

- Anlage 4
Erschließung des geplanten Baugebiets Im Hohen Rain – Modernes Wohnen & Leben von Pfeleiderer in Waiblingen, KARAJAN INGENIEURE, Stuttgart, vom 07. Juni 2017

- Anlage 5
Artenschutzrechtliche Vorprüfung (SaP Stufe 1) Bauvorhaben „Im hohen Rain“ in Waiblingen, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom 25. Oktober 2016,

- Anlage 6

Aktualisierte artenschutzrechtliche Stellungnahme - Bauvorhaben „Im hohen Rain“, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, vom 02.05.2017

- Anlage 7
Schorndorfer Straße 86, 71332 Waiblingen, Bericht zu den Untersuchungen im Hinblick auf eventuelle Bodenverunreinigungen und Gebäudeschadstoffe, Wehrstein Geotechnik, Kernen, vom 04.05.2016
- Anlage 8
Energieversorgungskonzept Neubaugebiet Im hohen Rain in Waiblingen, Büro Zeeh, Schreyer und Partner, Ludwigsburg, vom 17.07.2017 mit Ergänzung vom 15.08.2017
- Anlage 9
Ergebnisbericht Mehrkosten für die Erreichung energie- und klimabezogener Vorgaben im städtebaulichen Vertrag – Berechnung für das Wohngebiet Im hohen Rain, Büro für Klimaschutz und Energie, Korb, vom 14.03.2017
- Anlage 10
Überprüfung der ausgeglichenen Treibhausgas-Emissionsbilanz der Gebäude im Konversionsgebiet Im Hohen Rain – Hahn-Areal, Büro für Klimaschutz und Energie, Korb, vom 01.06.2017
- Anlage 11
Tabellarische Abwägung vom 12.10.2017 während der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangener Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange