

## **Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Östlich des Rötelparks“**

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die „Alte Bundesstraße“ (L1193)
- im Osten durch die Jesistraße
- im Süden durch das Seniorenzentrum „Haus Miriam“ (Flurstück 2980/20)
- im Westen durch den Rötelpark
- Gemäß dem Lageplan vom 07.01.2019.

### **Planbereich 03.05 Begründung Verfahren nach § 13a BauGB**

07.01.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 06.08.2019



**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 Änderung des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens
- 1.1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.1.5 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 Nutzung und Baustruktur
- 1.3.2 Grünkonzept/ Ökologie
- 1.3.3 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
- 1.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- 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 / Flächen für Gemeinbedarf
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 2.1.4 Verkehrsflächen
- 2.1.5 Öffentliche Grünflächen
- 2.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 2.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- 2.1.9 Immissionsschutz

### 2.2 Örtliche Bauvorschriften

- 2.2.1 Gestalterische Vorschriften
- 2.2.2 Werbeanlagen
- 2.2.3 Ordnungswidrigkeiten

### 2.3 Hinweise

Anlagen

# 1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

## 1.1 Planungsanlaß und Verfahrensschritte

### 1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse

Im Rahmen des Projekts Soziale Stadt Waiblingen Süd wurde in den letzten Jahren der Rötelpark mit einer Wohnbebauung am westlichen Parkrand und einem Seniorenzentrum (Haus Miriam) am östlichen Parkrand realisiert. Des Weiteren waren dort eine Turnhalle als Schulsporthalle, die in der Fortschreibung des Schulentwicklungsplan beinhaltet ist, für die Rinnenäcker Schule, eine Möglichkeit für ein Bürgerhaus und eine Optionsfläche für ein Jugendhaus geplant.

Im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Waiblingen hat sich ergeben, dass durch die wider Erwarten stark steigende Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt in Waiblingen Süd eine weitere Kindertageseinrichtung dringend erforderlich wird.

Ebenso besteht ein Bedarf an Wohnungen. Verdichtete Wohnbebauung in Form einer Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage entspricht den Zielvorgaben des Gemeinderats der Stadt Waiblingen zur Schaffung von Wohnraum. Somit werden kurze Wege innerhalb der Stadt genutzt. Mögliche Standorte in Waiblingen Süd wurden im Rahmen des Flächensuchlaufs diskutiert. Der vorgeschlagene Standort würde den zentralen Grünbereich in der Mitte der Rinnenäckersiedlung tangieren. Ein Standort innerhalb des Geltungsbereichs „Östlich des Rötelparks“ kann einen Ersatz darstellen um die Beeinträchtigung vorhandener Grünstrukturen zu vermeiden.

Für diese Nutzungen bietet sich der obere Bereich östlich des Rötelparks, in Anschluss an das Seniorenzentrum, an. Hier können die Nutzungen Turnhalle, Bürgerhaus, Jugendhaus, Kindertagesstätte und Wohnbau an zentraler Stelle erstellt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Wohnungen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

Durch die Festsetzungen von Bauflächen innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens findet noch kein Vorgriff auf die Realisierung statt. Er soll lediglich die Flächen definieren, in dem die möglichen Nutzungen positioniert werden können. Der Bebauungsplan ist eine „Angebotsplanung“, über die Realisierung der einzelnen Nutzungen wird separat entschieden werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan findet keine Vorfestlegung der einzelnen Nutzungen statt. Unterschieden wird lediglich in Gemeinbedarfsfläche im südlichen Bereich des Areals, Wohnungsbau / Kindertageseinrichtung im mittleren Bereich und öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Areals.

Grundlage für den Bebauungsplan sind die Entwurfs-Varianten des Planungsbüros ars Herrmann + Hornung GmbH, Stuttgart.

Im Sinne einer nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB und aufbauend auf den Ergebnissen der städtebaulichen Entwurfs-Varianten sollen mit der vorliegenden Planung folgende Ziele erreicht werden:

- Verbesserung der sozialen, kulturellen, sport- und freizeitbezogenen Infrastruktur durch stadtteilbezogene öffentliche Einrichtungen.
- Herstellen der Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeptionen zu Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen und somit Ergänzung/ Erweiterung des vorhandenen Wohnung- und Gemeinbedarfsangebots im Quartier, Verbesserung der Alters- und Sozialstruktur sowie Sicherung und Belebung der Parkanlage durch Ausweisung eines Wohngebietes sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf.

- Verbesserung der Beziehungen der einzelnen Teile von Waiblingen-Süd untereinander durch Umgestaltung trennender Wegeverbindungen
- Vollendung des „Sportbandes“ entlang der „Alten Bundesstraße“ und Schaffung weiterer Sport- und Freiflächenangebote der Versorgung des Stadtteils mit Grünflächen und Naherholungsangeboten

### 1.1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 01.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östlich des Rötelparks“ gefasst. Maßgeblich ist der Lageplan vom 21.04.2017.

### 1.1.3 Änderungen des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde der städtebauliche Entwurf, welcher Grundlage des Bebauungsplans ist, detaillierter ausgearbeitet. Hierbei hat sich gezeigt, dass westlich des geplanten Wohngebäudes mit Kindertagesstätte noch etwas Grundstücksfläche für den Freibereich der Kindertagesstätte benötigt wird. In diesem Bereich wurde das Abgrenzungsband um 2,00 m nach Westen geschoben, der Geltungsbereich des Bebauungsplans also vergrößert.

### 1.1.4 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches ~~innerhalb der~~ **zwischen** ausgewiesenen Siedlungsflächen **und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt**. 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).

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf dar. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.1.5 Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im Bereich des seit dem 08.03.2007 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Soziale Stadt Waiblingen-Süd“.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs überschneidet sich das Plangebiet mit dem bestehenden Bebauungsplan „Heerstraße Süd“, rechtskräftig seit 09.10.1957, Verf.-Nr. 03.01/13, im westlichen Bereich überschneidet es sich geringfügig mit dem Bebauungsplan „Rötelpark“, rechtskräftig seit 24.03.2011, Verf.-Nr. 03.05/1. Die beiden Bebauungspläne werden im jeweiligen Überschneidungsbereich aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan umfasst eine Grundfläche von ca. 8.100 qm.

## **1.2 Ausgangssituation**

### **1.2.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet „Waiblingen Süd“. Im Norden grenzt es an die Alte Bundesstraße (L 1193), im Westen an den Rötelpark. Östlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „Blütenäcker“ mit 2 - 3geschossigen Doppel- und Reihenhäusern sowie 4-geschossigem Geschoßbau und im Süden das Seniorenzentrum „Haus Miriam“.

Das weitere Umfeld des Plangebiets besteht hauptsächlich aus einer 3-6-geschossigen Wohnbebauung. Südlich des Plangebiets befindet sich das kleine Stadtteilzentrum Danziger Platz.

### **1.2.2 Vorhandene Nutzung**

Das Gebiet ist weitgehend unbebaut. Im nördlichen Teilbereich befinden sich begrünte und baumbestandene Böschungsbereiche der „Alten Bundesstraße“ (L1193) mit einer Unterführung für Fußgänger und Radfahrer. Im mittleren Teilbereich befindet sich derzeit ein Bolzplatz, welcher im Zuge der weiteren Planungen im sogenannten „Sportband“ westlich des Geltungsbereiches verlegt wird. Östlich des Ballspielplatzes ist ein asphaltierter Basketballplatz vorhanden. Am südöstlichen Rand der Sportfläche bestehen eine verschlossene Holzhütte ohne Öffnungen in der Außenhülle sowie ein nach Norden offener Unterstand.

Der südliche Teilbereich ist eine Grün- bzw. Schotterfläche und wird teilweise als Lagerfläche genutzt.

### **1.2.3 Geländeform und Topographie**

Das Areal hat eine Gesamtfläche von ca. 8.154 qm.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden.

### **1.2.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Im Süden sind nahe des Plangebietes Infrastruktureinrichtungen wie Einzelhandel, Grundschule, Kindergarten und Kirchen vorhanden.

An der Ecke Heerstraße/ Danziger Platz / Mayenner Straße befindet sich eine Wohn- und Geschäftsbebauung mit privaten Infrastruktureinrichtungen wie Sparkassenfiliale, Apotheke, Gaststätte und Friseursalon, die als Teil des Stadtteilzentrums „Danziger Platz“ zu verstehen ist.

Die Ver- und Entsorgungsnetz muss erweitert werden.

### **1.2.5 Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird westlich über die Jesistraße erschlossen. Parallel zur Jesistraße verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher unter der „Alten Bundesstraße“ (L1193) weiter nach Norden führt.

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Direkt am „Danziger Platz“ befindet sich eine Bushaltestelle. Des Weiteren gibt es in der Gänsäckerstraße und Ruhrstraße (Remspark) eine Haltestelle.

## **1.3 Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept legt besonders großen Wert auf die flächensparende Erschließung, eine möglichst geringe Bodenversiegelung, variable Grundstückszuschnitte, passive Vorkehrungen gegen vorhandene Verkehrslärmimmissionen, ökologische Aspekte (Grünflächenentwicklung mit Pflanzgeboten, Dach- und Fassadenbegrünung) und auf die Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse.

### **1.3.1 Nutzung und Baustruktur**

Die geplante Wohnbebauung und die geplanten Gebäude für den Gemeinbedarf sollen sich in die Umgebung einfügen. Deshalb wurden im Vorgriff auf den Bebauungsplan städtebauliche Entwürfe zur Untersuchung verschiedener Varianten erstellt und öffentlich diskutiert. Dabei hat sich herausgestellt, dass alle angedachten Nutzungen städtebaulich verträglich auf dem Grundstück positioniert werden können.

Der Entwurf bzw. die Entwurfs-Varianten sehen eine Wohnbebauung mit integrierter Kindertagesstätte im Erdgeschoss entlang der „Alten Bundesstraße“ vor. Die markanten Böschungsf Flächen entlang der „Alten Bundesstraße“ werden hierbei als Grünflächen gesichert, die daran anschließenden Flächen in Fortführung des Sportbandes des Rötelparks ebenfalls als öffentliche Frei- und Grünflächen gesichert. Im Süden sind in direktem Anschluss an das Seniorenpflegeheim Flächen für die Realisierung eines Bürgerhauses, Jugendhauses sowie einer Turnhalle vorgesehen.

Das Plangebiet wird daher im Norden als Öffentliche Grünfläche, im mittleren Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet und im Süden als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Da die konzeptionelle Umsetzung/ Bepflanzung der Gemeinbedarfsfläche noch nicht abschließend geklärt ist, werden die Festsetzungen im Bebauungsplan insofern getroffen, als das Aussagen über die Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die Bauweise getroffen werden, so dass die verträgliche Einbindung in die vorhandene Bebauung gewährleistet ist. Eine Nutzungsverteilung wird nicht vorgegeben.

### **1.3.2 Grünkonzept/ Ökologie**

Der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll, soweit es eine zukünftige Bebauung ermöglicht, integriert werden. Besonders erwähnenswert sind die beiden Berg-Ulmen. Beide Bäume sind zu erhalten und zu schützen.

Im Norden werden die baumbestandenen Böschungsbereiche entlang der „Alten Bundesstraße“ erhalten sowie das bereits westlich bestehende „Sportband“ im Rötelpark als öffentliche Grünfläche zum Abschluss gebracht. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden die Wegeverbindungen West-Ost sowie die Verbindungen weiter nach Norden unter der Unterführung hergestellt.

Entlang der künftigen offenen Parkieranlagen entlang der Jesistraße wird eine straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt.

Auf den Dächern ist Solarnutzung vorgesehen, dies wird auch Bestandteil des Bebauungsplans sein. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

### **1.3.3 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

Das Gebiet wird westlich über die Jesistraße erschlossen. Parallel zur Jesistraße wird hierfür eine Zufahrtsstraße hergestellt. Entlang dieser Zufahrtsstraße sind offene Stellplätze vorgesehen sowie die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage der Wohnbebauung im Norden.

Die genaue Unterteilung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.

Die Parkierung der Wohnbebauung im Norden ist in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Fuß- und Radwege-Verbindung im östlich der Jesistraße wird erhalten. Es wird eine direkte Wegeverbindung von der bestehenden Unterführung im Norden Richtung Rötelpark vorgesehen und ermöglicht.

### 1.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Direkt am „Danziger Platz“ befindet sich eine Bushaltestelle. Des Weiteren gibt es in der Gänsäckerstraße und Ruhrstraße (Remspark) eine Haltestelle.

### 1.3.5 Natur- und Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

#### Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Rötelparks mit einer Sportfläche, Wiese und Baumbestand. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

#### Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

<b>Boden / Fläche</b>	
Bestand	Die BK 50 weist für das Gebiet allgemein eine hohe Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen aus. Im Bereich der teilversiegelten (wassergebundenen) Flächen sowie bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Auf vollständig versiegelten Flächen sind sie erloschen. Gegenüber dem Bestand werden ca. 30% der Plangebietsfläche zusätzlich neu überbaut.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die Bodenfunktionen von <b>geringer-besonderer Bedeutung</b> .
<b>Wasser</b>	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit besteht aus Gipskeuper/Unterkeuper und ist von mittlerer Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Auf den bereits versiegelten Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
<b>Klima / Luft</b>	
Bestand	Auf den Freiflächen kann potenziell Kaltluft gebildet werden. Die Bäume und Gehölze besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsimmissionen. Mittels Festsetzungen im B-Plan (Dachbegrünung, Erhalt von Bäumen, Pflanzgebote) können Beeinträchtigungen auf das Kleinklima reduziert werden. Klimatische Ausgleichsflächen sind durch den angrenzenden Rötelpark vorhanden.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	
Bestand	Es handelt sich um überformte Flächen (Sportplatz, Wege, Straßenböschung), welche jedoch durch typische Bepflanzung (heimische Bäume/Sträucher) eingebunden sind. Die Fläche dient der Erholungsnutzung, wobei die Aufenthaltsqualität eher gering ist. Das überplante Sportfeld soll unmittelbar angrenzend im Rötelpark ersetzt werden.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
<b>Arten / Biotope und biologische Vielfalt</b>	
Bestand	Der Biotoptypenbestand ist überwiegend von geringer (Bolzplatz mit Tennenbelag, versiegelte Wege) bis mittlerer (Fettwiese, Ruderalvegetation) Wertigkeit. Die Baumbestände bestehen

	größtenteils aus heimischen Arten (Pappel, Hainbuche, Winterlinde, Kastanie). Besonders hervorzuheben sind die zwei Berg-Ulmen. Für europäische Vogelarten sind potenzielle Habitatstrukturen vorhanden. Baumhöhlen, Nisthilfen oder Fledermauskästen konnten nicht festgestellt werden.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
<b>Mensch / Gesundheit</b>	
Bestand	Der Planbereich grenzt an die L 1193 im Norden und an die Jesistraße im Osten. Eine Vorbelastung bezüglich Immissionen und Lärm ist gegeben. An das Gebiet grenzen im Süden eine Seniorenwohnanlage mit Kindertagesstätte, im Osten Wohngebäude.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> .
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> .

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Die damit verbundenen Wechselwirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes sind jedoch aufgrund der genannten Vorbelastungen als unerheblich zu bewerten.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe), zu Pflanzbindungen und –geboten sowie zur zeitlichen Begrenzung von Fällungs- und Rodungsarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

### Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Diese liegt als Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan „Östlich des Rötelparks“ Waiblingen vom Planungsbüro Landschaftsökologie+Planung, Schorndorf mit Stand vom 13.07.2017 vor.

Nach den Ergebnissen der Prüfung der Bäume konnten keine Höhlungen oder wesentlichen Rindenabriss festgestellt werden. Auch sind keine Vogelnester bzw. Nisthilfen oder Fledermauskästen in den Bäumen bzw. den Sträuchern gegeben.

Für Vögel sind potenzielle Habitatstrukturen vorhanden, die durch die geplante Bebauung teilweise anlagenbedingt dauerhaft überbaut werden (Einzelbäume, Sträucher). Die bestehenden mittelalten Bäume entlang der Böschungen des Fuß- und Radweges mit Unterführung unter der L 1193 können erhalten werden. Es konnten keine Baumhöhlen oder Nester in den Bäumen bzw. Sträuchern festgestellt werden.

Für Vögel wird eine vertiefende Erhebung als nicht planungserheblich angesehen.

Durch die Fällung bzw. der Rodung der Bäume und der Sträucher in der Zeit von Oktober bis Februar, und damit außerhalb der üblichen Vogel-Brutzeiten (März bis Juli), lassen sich mögliche Beeinträchtigungen vermeiden.

### **1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des angrenzenden Verkehrs der Alten Bundesstraße sowie der Jesistraße auf das Plangebiet, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro TÜV Süd Industrie Service GmbH erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. 2793154-01 mit Stand vom 28.09.2017 und Bericht Nr. 2793154-02 mit Stand vom 18.12.2018 vor.

Die Hauptlärmquelle, die L1193, befindet sich am Nordrand des Plangebiets. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wurde verzichtet, stattdessen werden im Bereich der Wohnquartiere Gebäudeanordnungen gewählt, bei denen die Bebauung selbst die Abschirmung empfindlicher Nutzungsbereiche übernimmt, indem diese nach Süden orientiert werden. 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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die bestehenden Netze gesichert (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekom).

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Oberflächenwasser sollen nach Möglichkeit zurückgehalten, versickert oder verdunstet werden. Regenwasser, das nicht versickert oder verdunstet werden kann ist gesondert im Trennsystem abzuleiten.

### **1.3.8 Bodenordnung**

Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Waiblingen.

### **1.3.9 Flächenbilanz**

<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 8.154 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.142 m <sup>2</sup>	26 %
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 3.186 m <sup>2</sup>	39 %
Verkehrsfläche	ca. 1.606 m <sup>2</sup>	20 %
Grünfläche	ca. 1.220 m <sup>2</sup>	15 %

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung/ Flächen für Gemeinbedarf**

Im Regionalplan befindet sich die Fläche des Geltungsbereichs innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt zu großen Teilen die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf dar, ein kleiner Teilbereich ist als Grünfläche dargestellt. Im Rahmen des Projekts Soziale Stadt Waiblingen Süd wurde in den letzten Jahren der Rötspark mit einer Wohnbebauung am westlichen Parkrand und einem Seniorenzentrum (Haus Miriam) am östlichen Parkrand realisiert. Des Weiteren sind dort eine Turnhalle als Schulsporthalle, die in der Fortschreibung des Schulentwicklungsplan beinhaltet sein wird, für die Rinnenacker Schule, eine Möglichkeit für ein Bürgerhaus und eine Optionsfläche für ein Jugendhaus geplant. Im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung (BSV 14/2016, BSV 17/2017) hat sich ergeben, dass durch die wider Erwarten stark steigende Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt in Waiblingen Süd eine weitere Kindertageseinrichtung dringend erforderlich wird. Ebenso besteht ein Bedarf an Wohnungen. 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).

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung von Wohnraum wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionieren Quartier bei. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgabe, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen in Waiblingen Süd notwendige Flächen für Kindertageseinrichtungen, Veranstaltungsräume (Bürgerhaus) sowie eine Sporthalle zur Verfügung zu stellen, werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt

#### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Rahmen beziehungsweise unter Einhaltung der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgelegt. Die GRZ von 0,4 (WA), bzw. 0,6 (GBD) gewährleistet eine gebietstypische Flächenausnutzung.

Die in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenzen sind entsprechend einzuhalten.

Die Festlegung der Höhenbegrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhenlagen sowie der geplanten Höhenlagen der neuen Erschließungsflächen. Die Festlegung der Höhenbegrenzung in Meter über NN gewährleistet die städtebauliche Einbindung über das Gesamtgebiet.

#### **2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise lässt innerhalb des Baufensters, soweit möglich, jede Gebäudelänge zu. Gebäudelängen über 50 m sind an der städtebaulichen

Umgebungssituation und den funktionalen Anforderungen orientiert. Die Begrenzung der Gebäudeausdehnung erfolgt durch die Baugrenzen in einem städtebaulich verträglichen Maß.

#### **2.1.4 Verkehrsflächen**

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

#### **2.1.5 Öffentliche Grünflächen**

Mit der Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche im nördlichen Planbereich entlang der Alten Bundesstraße wird die Grünverbindung/ Vernetzung zum westlich angrenzenden Rötspark gesichert bzw. der Park weitergeführt. Die Festsetzung dient der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes sowie der Sicherstellung der Erholungsfunktion. Zur Sicherung der Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität können innerhalb der Grünflächen Wege und Elemente der Parkgestaltung erstellt werden.

#### **2.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Die Herstellung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen hat innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen zu erfolgen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig geschnitten, dass Grundstücksrandbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen auch von untergeordneten baulichen Anlagen frei bleiben sollen. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Einbindung der Grundstücksnutzung. Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen von mindestens 0,4 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

#### **2.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **Dachbegrünung**

Die Maßnahme trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Begrünung schafft Trittsteinbiotope.

Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

#### **2.1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschaftsbild/ Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen- sowie Grünräume im Quartier.

Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Alten Bundesstraße werden über eine Pflanzbindung gesichert. Ebenso die bestehenden Einzelbäume im Plangebiet.

#### **2.1.9 Immissionsschutz**

Zur Untersuchung notwendiger aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten (TÜV Süd Industrie Service GmbH Bericht Nr. 2793154-01 mit Stand vom 28.09.2017 und Bericht Nr. 2793154-02 mit Stand vom 18.12.2018) erarbeitet, dessen Ergebnisse Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz sind.

Demnach führt die hohe Verkehrsbelastung insbesondere durch die L1193 zu einer starken Verlärmung des Plangebiets. 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.  
Für die Nordfassade der Lärmschutzbebauung sind lärmabsorbierende Materialien zu verwenden, um die nördlich gelegene Wohnbebauung zu schützen.

## **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.2.1 Gestalterische Vorschriften**

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.

#### **Dachform/ Dachgestaltung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne einer Identität sichernden Baugestalt und städtebaulichen Einbindung in die Landschaft sowie umweltschützenden Belangen.

#### **Fassadengestaltungsvorschriften**

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

#### **Ausführung von Stellplätzen, Carports, Garagen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 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 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **2.2.3 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, Umweltschutz und Nachbarrecht und dienen deren Erläuterung; (siehe auch Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis).

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Stuttgart, 07.01.2019

gez.

.....  
Wick+Partner, Stuttgart

Waiblingen, 06.08.2019

gez. Schienmann

.....  
Dieter Schienmann, Baubürgermeister  
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

### **Anlagen**

Ergebnisdokumentation Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan „Östlich des Rötelparks“ Waiblingen, Landschaftsökologie+Planung, Schorndorf vom 13.07.2017

TÜV Südwest, Filderstadt: Schalltechnische Untersuchung vom 28.09.2017 (Bericht-Nr. 2793154-01) und vom 18.12.2018 (Bericht Nr. 2793154-02)