



Fachbereich Stadtplanung
Abt. Planung und Sanierung

28.05.2020

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Neubau Landratsamt“, Planbereich 01.02, Gemarkung Waiblingen

**Frühzeitige Beteiligung nach
§ 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -
und nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Behördenbeteiligung**

1. Planungsanlass

Das Landratsamt plant neben dem bereits bestehenden Verwaltungsstandort am Alten Postplatz einen Neubau zu errichten. Mit dem Neubau kann der Verwaltungsstandort am Alten Postplatz dauerhaft gesichert werden. Der Standort besitzt einen hohen Stellenwert, da er durch seine öffentliche Funktion als Frequenzbringer maßgebend zur Attraktivität des Waiblinger Stadtzentrums beiträgt.

Derzeit befindet sich eine Tiefgarage auf dem geplanten Standort. Da diese Tiefgarage aber über einen sehr hohen Sanierungsbedarf verfügt, ergibt sich ein Potenzial, an dieser stadtbildprägenden und zentralen innerörtlichen Stelle neben einem reinen Parkierungsgebäude auch zusätzliche Verwaltungsnutzungen zu realisieren und damit das vorhandene innerstädtische Nachverdichtungspotenzial zu nutzen.

Anhand eines Architekten-Wettbewerbs wurden verschiedene Lösungsvarianten zur gestalterischen Umsetzung des Neubaus erarbeitet. Der Siegerentwurf vom Büro Ackermann + Raff dient als Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplans „Neubau Landratsamt“ (siehe Anlage 2).

2. Übergeordnete Planung

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

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen in Teilbereichen für Öffentliche Verwaltung und Sonstige Gemeinbedarfsfläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP gemäß BauGB entwickelt.
Des Weiteren befindet sich auf dem Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche. Mögliche Altlasten werden im weiteren Verfahren geprüft.

3. Rechtszustand

Für das Plangebiet bestehen bisher die folgenden drei Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 01.02/47 „Alter Postplatz-Änderung zwischen Landratsamt und B14“, rechtsverbindlich seit 24.04.1980
- Bebauungsplan Nr. 01.02/48 „Zwischen Alter Postplatz, Friedhofweg, Friedhof und L1193 (B14 alt) -Polizeidirektion“, rechtsverbindlich seit 01.12.1988
- Bebauungsplan Nr. 06.02/7 „Ausbau der L 1142 (B14 alt)“, rechtsverbindlich seit 22.06.1989

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden in den Teilbereichen, in denen sie sich mit dem Bebauungsplan „Neubau Landratsamt“ überlagern, aufgehoben.

Das beabsichtigte Neubauvorhaben erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Für das Gebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine Gemeinbedarfsfläche ausweist.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Baustruktur

Das neue Gebäude fügt sich harmonisch in die umliegende Bebauungsstruktur ein. Die Kubatur des Gebäudes nimmt die bestehenden Gebäudefluchten der Pagode, der Villa Roller und der Polizeidirektion auf. Das Gebäude ist in Richtung Straßenkreuzung platziert, so dass zwischen den bestehenden Gebäuden und dem Neubau ein zentraler „Campus“ und großzügiger Platz entsteht. Hier treffen alle Fußwegeverbindungen aus der Umgebung zusammen. Vom Platz aus besteht Blickbeziehung zum Kirchturm der Michaelskirche, was zusätzlich die Verbindung mit der Umgebung stärkt. Zur Villa Roller wird mit der Gebäudekubatur ein respektvoller Abstand eingehalten.

Der Haupteingang des Neubaus befindet sich auf der Campus-Seite dem bestehenden Landratsamtsgebäude zugewandt. Im Erdgeschoss sind ein großzügiges Foyer mit Empfang, sowie verschiedene Büroräume und der Besucherbereich mit Beratungsräumen des Landratsamtes untergebracht. In den Geschossen darüber befinden sich verschiedene Büroräumlichkeiten. Ein großer Besprechungsraum mit Dachterrasse liegt im Dachgeschoss.

Auf Ebene der Straßenkreuzung befindet sich ein weiterer Eingang ins Gebäude und ermöglicht den Zugang zum Mobilitätszentrum und der Tiefgarage.

Das Gebäude besitzt vom Haupteingang aus gesehen vier Geschosse mit zurückgesetztem Dachgeschoss. Von der Straßenkreuzung (Talauebrücke-AOK-Gebäude) aus gesehen tritt das Gebäude sechsgeschossig in Erscheinung. Das Untergeschoss wird von hier aus ebenerdig erreicht (Siehe Anlage 2). Für das Dach des Gebäudes ist eine Begrünung von min. 50% der Dachfläche vorzusehen.

Hinsichtlich Gebäudekubatur und Gebäudehöhe fügt sich der Neubau in die Umgebungsbebauung ein und sorgt für ein ruhiges Gesamtbild der bisherigen inhomogenen Umgebung.

Der Bearbeitungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 6.890 m² groß.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Alter Postplatz“. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich an gleicher Stelle wie die bisherige Zufahrt zwischen Villa Roller und dem bestehenden Landratsamtsgebäude.

Für die Parkierung in der Tiefgarage sind drei Ebenen vorgesehen.

Der Haupteingang des Gebäudes wird fußläufig über den großen zentralen „Campus“ zwischen dem vorhandenen Landratsamtsgebäude und dem geplanten Neubau erreicht. Die weitere fußläufige Verbindung zur Innenstadt erfolgt über die bestehende Fußgängerampel an der Straße „Alter Postplatz“.

Zwischen bestehendem Landratsamtsgebäude und dem Neubau entstehen die „Kontinentterrassen“ als Außenbereich der Kantine. Der vorhandene Fußweg durch das vorhandene Landratsamtsgebäude wird aufgenommen bzw. bleibt erhalten.

Der Standort ist gut an den ÖPNV (Haltestellen Stadtmitte - Alter Postplatz) angebunden.

4.3 Energiekonzept

Zur Energiegewinnung wird die Nutzung solarer Energiequellen vorgesehen. Für das Gebäude wird der Passivhausstandard vorgesehen.

4.4 Artenschutz

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung im November 2019 vom Büro für Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle aus Schorndorf. Bei der Begehung wurden die beiden unterirdischen Parkebenen, das oberirdische Parkdeck, die umliegenden Außenanlagen mit den kleineren Grünbereichen sowie die Villa Roller von außen begutachtet und überprüft.

In der Tiefgarage konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse festgestellt werden. In der älteren Linde am südlichen Plangebietsrand konnten zwar zwei begonnene Spechthöhlen ausfindig gemacht werden, die aber wenig tief ausgeprägt sind und daher nicht genutzt werden. An der Fassade der Villa Roller wurden keine Auffälligkeiten wie Kotpuren oder Fraßreste vorgefunden.

Der Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege des Amtes für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis teilte dem Gutachter mit, dass keine konkreten Arteninformationen für das Plangebiet vorliegen.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass potenzielle Lebensräume für europäische Vogelarten wie Baumbrüter und Heckenbrüter zwar vorhanden sind. Nester konnten aber nicht nachgewiesen werden. FFH-Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Daher wird für Vögel eine vertiefende Erhebung als nicht planungserheblich angesehen. Die angrenzende Linde kann dauerhaft erhalten werden und ist im Rahmen der Bautätigkeiten gegen Beschädigung zu schützen. Darüber hinaus empfiehlt der Gutachter eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogel-Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar), um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Waiblingen, 28.05.2020