



Fachbereich Stadtplanung
Abt. Planung und Sanierung

16.03.2021

Bebauungsplan „Amtsgericht und Wohnbebauung Waiblingen“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.01, Gemarkung Waiblingen

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

1. Planungsanlass

Auf Grund der Ansiedlung des neuen Kreiskrankenhauses in Winnenden wurde der Standort des Kreiskrankenhauses in Waiblingen im Sommer 2014 aufgegeben.

Dadurch steht in zentraler Lage der Kernstadt eine Fläche zur Disposition, die mit neuen Nutzungen belegt werden kann.

Der Großteil der Fläche wird mit Wohnbebauung belegt, hierfür wurde das Bebauungsplanverfahren „Nachnutzung Krankenhausareal Waiblingen“ durchgeführt.

Der südöstliche Teil des ehemaligen Krankenhausareals war nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens, da hier die zukünftige Nutzung noch unklar war.

In diesem südöstlichen Teilbereich des ehemaligen Krankenhausareals befinden sich derzeit eine Tiefgarage, Wohngebäude und das Grundbuchamt.

Der Bereich der Tiefgarage soll mit dem Amtsgericht Waiblingen überbaut werden. Der Bereich der Wohngebäude soll weiterhin mit Wohnnutzung belegt werden. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen und durch neue Wohngebäude ersetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

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

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

Im Norden des Gebiets grenzt der Bebauungsplan „Nachnutzung Krankenhausareal – Waiblingen“, rechtskräftig seit 29.03.2018, an. Dieser muss im südlichen Bereich in der Alfred-Leikam-Straße geändert werden, da sich die Anordnung der Stellplätze ändert.

Als der Bebauungsplan „Nachnutzung Krankenhausareal – Waiblingen“ erstellt wurde, war vorgesehen, die bestehende Tiefgarage mit der Zufahrt im unteren Bereich der Winnender Straße zu nutzen. Im südlichen Bereich der Alfred-Leikam-Straße waren Stellplätze und Baumpflanzungen vorgesehen.

Die nähere Planung des Amtsgerichts hat nun ergeben, dass die bestehende Tiefgarage durch einen Neubau ersetzt wird. Die Zufahrt der neuen Tiefgarage erfolgt von der Alfred-Leikam-Straße aus. Die bisher geplanten Stellplätze und Baumstandorte werden zum Teil verlegt, daher muss der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

3. Rechtszustand / Sachzustand

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 „Amtsgericht und Wohnbebauung Waiblingen“ geändert.

4. Lage im Ort

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage in Waiblingen. Die umgebende Bebauung besteht aus einer Wohnbebauung im Norden und Osten und einer Mischbebauung im Süden und Westen. Entlang der Süd- und Ostgrenze des Areals verläuft die Winnender Straße, von der ein gewisser Lärmpegel ausgeht.

5. Größe / Topographie

Das Areal hat eine Gesamtfläche von ca. 1,61 ha.
Das Gelände fällt von Norden nach Süden.

6. Städtebauliche und funktionale Zielsetzung

Amtsgericht

Der Bereich der Tiefgarage soll mit dem Amtsgericht Waiblingen überbaut werden. Hierzu führte der Landesbetrieb Vermögen Bau Baden-Württemberg, Amt Ludwigsburg 2019 ein Architektenauswahlverfahren durch. Das Büro Heinle, Wischer und Partner wurde anschließend mit der Planung beauftragt (Anlage 2).

Der Entwurf sieht eine viergeschossige Bebauung in Form eines Quaders vor. Die Gebäudehöhe des Baukörpers orientiert sich am südlich angrenzenden Gebäude des Notariats. Sie ist nutzungsbedingt (Gerichtssaal + Büronutzung statt Wohnnutzung) etwas höher als die im Norden angrenzende Wohnbebauung, fügt sich aber städtebaulich ein.

Der Zugang des Gebäudes erfolgt von der Winnender Straße über eine Platzfläche, die dem Gebäude vorgelagert ist. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Alfred-Leikam-Straße. Die bestehende Tiefgarage wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Das Gebäude wird in Holzbauweise erstellt, die Fassade besteht aus gekanteten Aluminium-Lamellen.

Wohnbebauung

Der Bereich der Wohngebäude soll weiterhin mit Wohnnutzung belegt werden. Hierzu hat der Grundstückseigentümer, die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, das Büro Bloss Keinath Architekten mit einem Entwurf beauftragt (Anlage 3). Der Entwurf sieht eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau vor. Die bestehenden Gebäude an der Winnender Straße werden durch Neubauten ersetzt, zudem sind im hinteren Grundstücksbereich noch Punkthäuser geplant. Die Gebäudehöhen werden sich an der Umgebungsbebauung orientieren. Bei diesem Entwurf handelt es sich um einen Vorentwurf, die Stellung / Anzahl der geplanten Gebäude kann sich noch ändern, ebenso ist die Erschließung noch nicht abschließend geklärt.

Bei beiden Entwürfen wurde darauf geachtet, dass die bestehende Eiche, welche ein Naturdenkmal ist, erhalten bleibt.

Beide Entwürfe sind Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Sondergebiet (Bereich Amtsgericht und Grundbuchamt) und Allgemeines Wohngebiet (Bereich Wohnbebauung) festgesetzt. Der Bebauungsplan wird weiterhin Aussagen über die entsprechenden Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung treffen, so dass die Einbindung und Verträglichkeit mit der vorhandenen Bebauung gewährleistet ist.

7. Grünkonzept, Ökologie

Da das Gebiet bereits bebaut ist, ist auch eine entsprechende Bodenversiegelung vorhanden. Durch die Festsetzung der GRZ im Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung entsprechend gesteuert.

Weitere grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

8. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird im Osten über die Winnender Straße erschlossen. Die Parkierung erfolgt auf den Grundstücken in Form einer Tiefgarage.

9. ÖPNV

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. An der Winnender Straße befindet sich in beide Fahrrichtungen jeweils eine Bushaltestelle (ehemals „Winnender Straße“, derzeit nicht anfahrbar, erst nach Fertigstellung der Neubebauung) und in der Nähe befindet sich die Haltestelle „Waiblinger Bürgerzentrum (Hallenbad)“. Die Haltestellen werden von den Buslinien 201, 204, 207 und 209 angefahren.

Waiblingen, 16.03.2021