



Fachbereich Stadtplanung
Abt. Planung und Sanierung

14.03.2022

Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Untere Lindenstraße“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Planbereich 01.03, Gemarkung Waiblingen

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

1. Planungsanlass

Das Quartier zwischen Bahnhofstraße/Fronackerstraße/Blumenstraße und Alter Postplatz liegt in direkter Nähe zum Stadtzentrum und ist durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gastronomie, Handel und Dienstleistungen geprägt. Die jetzige Bebauung des Quartiers besteht aus 3-4-geschossigen Gebäuden.

In der Vergangenheit traten immer wieder Anfragen zu einer Neubebauung innerhalb des Quartiers auf, wobei sich die geplanten Gebäude bezüglich ihrer Höhe und Dichte nicht immer in die umgebende Bebauung einfügten.

2018 gab es eine Anfrage für einen Lebensmittelmarkt mit Wohnbebauung im Bereich Fronackerstraße/Blumenstraße/Bahnhofstraße, sowie für eine Wohnbebauung im Bereich der Unteren Lindenstraße/Bahnhofstraße. Beide Anfragen sahen an den Stellen teilweise 5-6-geschossige Bebauungen vor, bei denen das Einfügen in die umgebende städtebauliche Struktur nicht gegeben ist.

Aus diesem Grund wurde ein Rahmenplan erstellt, der eine mögliche Gesamtentwicklung darstellte (siehe PTU 62/2018). Dieser planerischen Überlegungen wurden seither mit den jeweiligen Grundstückseigentümern weiterentwickelt.

Mittlerweile ist die Planung des Wohnbauprojekts im östlichen Teilbereich (Untere Lindenstraße/Bahnhofstraße) auf einem deutlich weiteren Stand als das Projekt mit Lebensmittelmarkt und Wohnnutzung im westlichen Teilbereich. Daher sollen die baurechtlichen Grundlagen für die Projekte durch zwei getrennte Bebauungsplanverfahren geschaffen werden: Das Bebauungsplanverfahren für den Bereich der Wohnbebauung an der Bahnhofstraße/Unteren Lindenstraße soll vorgezogen werden, das Bebauungsplanverfahren für den westlichen Teil des Quartiers, mit Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung an der Bahnhofstraße/Blumenstraße/Fronackerstraße wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt, wenn die Planungen dazu die inhaltliche Grundlage darstellen können. Es finden hierzu weiterhin Abstimmungen mit dem dortigen Grundstückseigentümer und der Verwaltung statt.

Maßgabe seitens der Verwaltung ist, dass die Planungen für die jeweiligen Teilbereiche aufeinander abgestimmt sind und eine schlüssige Gesamtentwicklung des Quartiers ergeben.

2. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) und als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG), PS2.4.3.2.3 (Z) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die Fläche als gemischte Fläche und Fläche für Dienstleistungszentren, bzw. zentrale Standorte für Angebote einzelner Dienstleistungen innerhalb der umgebenen Nutzungsart, z.B. Einzelhandel dar.

3. Rechtszustand

Für das Plangebiet bestehen bisher folgende Bebauungspläne:

Bezeichnung	Bereiche	Datum Rechtsverbindlichkeit
Bahnhofstraße und östlicher Bereich der Fronackerstraße	01.02/01.03/01	08.03.2007
Baugebietsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung	Baugebietsplan	26.10.1963
Stadterweiterungsplan (zw. Talstraße und Bahnhofstraße)	01.03/03	31.07.1922
Änderung des Stadtbauplans I	01.03/02	19.06.1911
Stadtbauplan	01.02/01	30.05.1905
Stadterweiterungsplan I	01.03/01	10.10.1893

Die bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Untere Lindenstraße“ sind mit Satzungsbeschluss aufzuheben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nach § 13a BauGB erfolgen. Die Kriterien der Innenentwicklung sind erfüllt. Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000m² wird deutlich unterschritten.

4. Städtebauliche Konzeption

Lage im Ort

Das Quartier liegt in direkter Nähe zum Stadtzentrum und ist durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gastronomie, Handel und Dienstleistungen geprägt.

Die umgebende Bebauung besteht hauptsächlich aus 3-4-geschossigen Gebäuden. Entlang der Bahnhofstraße und Fronackerstraße besteht eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gastronomie, Handel und Dienstleistungen, dahinter überwiegt jedoch die Wohnnutzung.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der einzige Spielplatz für die nähere Innenstadt, welcher aus funktionalen Gründen und aufgrund des wertvollen Baumbestands erhalten bleiben soll.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Flurstücke Nr. 189, 189/1 und 189/3, im Osten durch die Untere Lindenstraße, im Süden durch die Bahnhofstraße und im Westen durch die Flurstücke Nr. 189/1, 176/2 (Spielplatz), 131 und 131/2 begrenzt.

Verbindlich für die Umgrenzung des Plangebietes ist der Abgrenzungsplan vom 25.10.2021.

Größe/Topographie

Das Areal hat eine Gesamtfläche von ca. 2.601 m².

Das Gelände steigt von Norden nach Süden leicht an (ca. 1,00 m).

Städtebauliche und funktionale Zielsetzung (siehe Anlage 2)

Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines Kerngebiets, welches sich vom Alten Postplatz ausgehend beidseits entlang der Bahnhofstraße bis zur Fronackerstraße im Norden und zur Blumenstraße im Westen erstreckt. Die Gebäudehöhe ist im bestehenden Bebauungsplan mit drei Vollgeschossen festgesetzt, was für heutige Kerngebiete nicht mehr zeitgemäß ist. Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Grundlagen für eine 4-5-geschossige, den heutigen Maßstäben eines Kerngebietes entsprechende Bebauung geschaffen werden. Diese soll als Impulsgebung für das Gebiet dienen, bei weiteren Bauvorhaben ist ebenso eine höhere Gebäudehöhe mit 4-5 Geschossen denkbar.

An der Einstufung des Plangebiets als Kerngebiet soll festgehalten werden. Um den für ein Kerngebiet erforderlichen Besatz mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen planungsrechtlich sicherzustellen, soll entlang der Bahnhofstraße im Erdgeschoß (EG) sowie im 1.OG, in der Unteren Lindenstraße entlang der Straße im EG eine Nutzung durch Handels-, bzw. Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie vorgesehen werden. In den übrigen Gebäudeteilen soll auch Wohnnutzung zugelassen werden.

Es sind zwei Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Im vorderen Bereich, an der Bahnhofstraße, ist ein 5-geschossiges, U-förmiges Gebäude mit begrüntem Innenhof vorgesehen. Das fünfte Geschoss ist zurückgesetzt. In den beiden unteren Geschossen ist eine gewerbliche Nutzung geplant, in den oberen Geschossen eine Wohnnutzung. Dahinterliegend ist ein 4-geschossiges Gebäude mit zurückgesetztem 5. Geschoss geplant. Dieses Gebäude ist von der Unteren Lindenstraße ein Stück weit abgerückt um eine mit Bäumen bestanden Vorfläche zu schaffen und hauptsächlich mit Wohnnutzung belegt.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt zwischen den beiden Gebäuden von der Unteren Lindenstraße aus.

Da das Plangebiet und seine Umgebung einem Kerngebiet entsprechend relativ dicht bebaut ist, wird für das Plangebiet ein Besonnungsgutachten erstellt, um sicherzustellen, dass alle Wohnungen im Gebiet und in der direkten Nachbarschaft ausreichend belichtet werden.

Grünkonzept, Ökologie

Da das Gebiet bereits bebaut ist, ist auch eine entsprechend hohe Bodenversiegelung vorhanden.

Im Dezember 2019 wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass für Vögel nur sehr wenige potentielle Habitatstrukturen vorhanden sind, eine vertiefende Erhebung wurde als nicht notwendig betrachtet.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung entsprechend gesteuert.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung werden im Bebauungsplan festgelegt.

Bis zum Bebauungsplanentwurf wird eine klimatologische Untersuchung erstellt.

8 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

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

9 ÖPNV

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. An der Bahnhofstraße befindet sich in fußläufiger Entfernung in beiden Fahrtrichtungen jeweils eine Bushaltestelle, welche von den Buslinien 201,204, 206, 207, 209 und 211 angefahren wird.

Waiblingen, 14.03.2021