



Fachbereich Stadtplanung
Abt. Planung und Sanierung

20.05.2022

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Westlich des Sachsenwegs“, Planbereich 03.05, Gemarkung Waiblingen

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

1. Planungsanlass

Die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft (WOG) möchte ihren Wohnungsbestand westlich des Sachsenwegs abbrechen und durch neuere, zeitgemäße Neubauten mit bezahlbarem Wohnraum ersetzen. Die Bestandsbebauung aus den 50er Jahren ist nicht barrierefrei und kann nicht wirtschaftlich saniert werden.

Die Neubauten unterscheiden sich in ihrer Lage, dem Bauvolumen und der Gebäudehöhe (ein Stockwerk höher) vom Altbestand. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel ist die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit Mehrfamilienhäusern. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt unter Würdigung der vorhandenen Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung.

Der städtebauliche Entwurf des Büros SESA dient als Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplans „Westlich des Sachsenwegs“ (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 Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

3. Rechtszustand

Für das Plangebiet bestehen bisher die folgenden Bebauungspläne:

-Baugebietsplan, rechtsverbindlich seit 26.10.1963

-Bebauungsplan „Heerstraße Süd“, Planbereich 03.01/13, rechtsverbindlich seit 29.07.1959

Darin ist das Plangebiet – trotz der Nähe zu dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet - als reines Wohngebiet festgesetzt, mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden in den Teilbereichen, in denen sie sich mit dem Bebauungsplan „Westlich des Sachsenwegs“ überlagern, aufgehoben.

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

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept / Baustruktur

Die Neubebauung fügt sich bezüglich der Gebäudestruktur harmonisch in die umliegende, von Geschosswohnungsbauten dominierte Bebauung ein. Bezüglich der Gebäudehöhe wird am Übergang des Wohngebietes zu dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet mit wesentlich großmaßstäblicher Bebauung eine schrittweise Anhebung der Gebäudehöhe von drei auf maximal vier Vollgeschosse, evtl. mit zusätzlichem Staffelgeschoss vollzogen.

Im Plangebiet führen die beiden östlich gelegenen Baukörper die Nord-Süd-Orientierung der vorhandenen Bebauung nördlich der Gänsäckerstraße fort. Sie bilden einen Abschluss zur vorhandenen Bebauung östlich des Sachsenwegs. Die beiden Gebäude besitzen drei Vollgeschosse.

Die drei westlichen Baukörper im Plangebiet haben eine Ost-West-Ausrichtung und orientieren somit ihre kurze Fassadenseite zum Anlieferungsbereich des Einkaufszentrums RemsPark. Diese drei Gebäude besitzen drei identische Geschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss als viertes Vollgeschoss. Zusammen mit den beiden östlichen Baukörpern bilden sie zwei grüne Gemeinschaftshöfe.

Durch die Neubebauung soll eine Nachverdichtung von vormals 42 Wohneinheiten auf voraussichtlich 51 Wohneinheiten erfolgen. Dies trägt dazu bei, dringend benötigten Wohnraum auf innerstädtischer Fläche zur Verfügung stellen zu können.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit, für eine höhere, zukünftige Flexibilität, sollen möglichst wenige Tiefgaragenstellplätze entstehen. Der Nachweis der notwendigen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze wird daher in einem Parkhaus mit drei Ebenen zwischen dem südlichen Gebäude und dem Radweg entlang der Lärmschutzwand zur B14 angestrebt. Das Parkhaus fungiert zugleich als Lärmschutz für die Neubebauung gegenüber der B14. Das Parkhaus soll in ökologischer Holzbauweise erstellt werden.

Für die Flachdachbebauung ist eine Begrünung von min. 50% der Dachfläche vorzusehen.

Hinsichtlich Gebäudekubatur und Gebäudehöhe fügt sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung ein und stellt einen harmonischen Übergang zur angrenzenden gewerblichen Bebauung dar.

Der Bearbeitungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 8.300 m² groß.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gänsäckerstraße und den Sachsenweg. Die Zufahrt zum Parkhaus befindet sich im südlichen Kurvenbereich des Sachsenwegs. Die Ein- und Ausfahrten in das Parkhaus befinden sich an der südlichen und östlichen Seite des Parkhauses.

Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze, die bisher in mehreren Parktaschen westlich des Sachsenwegs und südlich der Gänsäckerstraße angeordnet waren, sollen neu geordnet werden und auf der Nordseite des Plangebiets entlang der Gänsäckerstraße zusammengefasst werden. Anstelle der bestehenden 14 öffentlichen Stellplätze werden zukünftig 16 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Standort ist gut an den ÖPNV (Haltestelle RemsPark - Heerstraße) angebunden. Der Bahnhof ist zu Fuß in 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

4.3 Energiekonzept

Zur Energiegewinnung wird die Nutzung solarer Energiequellen durch Photovoltaik auf den Dachflächen vorgesehen.

Es wird angestrebt die Neubebauung mit Fernwärme zu versorgen. Die Unterbringung einer zentralen Technikzentrale als Übergabestelle soll im süd-östlichen 3-geschossigen Gebäude erfolgen.

4.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung ist beauftragt und wird vom Büro für Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle aus Schorndorf erstellt. Mit Ergebnissen ist im Frühsommer zu rechnen.

4.5 Lärmschutz

Im weiteren Verfahren sind Untersuchungen zum Lärmschutz erforderlich, aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B14 und dem benachbarten Gewerbegebiet mit dem Einkaufszentrum RemsPark.

Waiblingen, 20.05.2022