

## **Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Eva Mayr-Stihl Stiftung“**

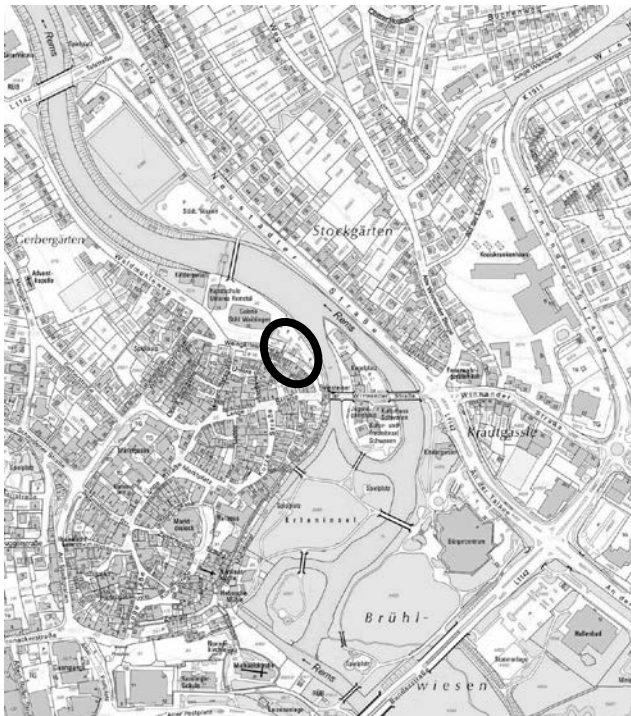
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über einen Teilbereich des Grundstücks Flstnr. 56 auf der Gemarkung Waiblingen;

Er wird begrenzt

- im Nordosten durch die Rems
- im Süden durch die Straße Weingärtner Vorstadt
- und im Westen durch Galerie Stihl Waiblingen

### **Planbereich 01.01 Begründung**

02.12.2013



**Kartenausschnitt**

Inhaltsverzeichnis

## **Teil 1**

**1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept**

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

## 1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

Planungsanlass der Bebauungsplanänderung ist das öffentliche Interesse, den bisher nur zur Parkierung verwendeten Planbereich aufzuwerten und städtebaulich zu nutzen.

Die Eva Mayr-Stihl-Stiftung mit Sitz in Waiblingen setzte bereits zahlreiche Akzente in der Stadt um und hat hierdurch dazu beigetragen u.a. das öffentliche Leben / den öffentlichen Raum durch Kunst und kulturelle Angebote zu bereichern (Unterstützung der „Galerie Stihl Waiblingen“, Kunst im öffentlichen Raum, z.B. Skulptur des Künstlers „Olafur Eliasson“ im Bereich der Galerie Stihl Waiblingen, Skulptur von „Stephan Balkenhol“ auf dem Kreisel Neustädter Straße). Die Stiftung ist mit der Bitte an die Stadt Waiblingen herangetreten, bei der Suche nach einem geeigneten Standort für den Neubau eines Stiftungsgebäudes unterstützend tätig zu sein. Bei den Gesprächen kristallisierte sich heraus, dass die Flächen in unmittelbarem Anschluss an die „Galerie Stihl Waiblingen“ hierfür einen geeigneten Standort darstellen, da sie auch einen direkten Bezug herstellen können. Gleiches gilt für die Auswahl des Architekturbüros. Hier war es naheliegend, das Architekturbüro „hartwig schneider architekten“ aus Stuttgart einzuschalten, das bereits für die Bebauung der Kunsthochschule, der „Galerie Stihl Waiblingen“ und der Bebauung „Disegno“ verantwortlich war und das als Entwurfsprinzip die sogenannten „Kieselsteine entlang der Rems“ auch als Thema für die Neubebauung anwenden wird. Das Projekt eines Stiftungsgebäudes wird von der Stadt begrüßt, ist aber nicht die einzige städtebauliche Entwicklung, die in diesem Bereich vorstellbar ist. Jedenfalls soll auch ein Stiftungsgebäude zulässig sein. Es würde das kulturelle Angebot der Stadt Waiblingen stärken bzw. erweitern und den öffentlichen Raum durch das geplante Gebäude kulturell bereichern. Das Remsufer erfährt durch das geplante Gebäude oder eine sonstige plangemäße Bebauung eine Aufwertung.

Zum einen stellt der Entwurf des Büros Architekturbüro „hartwig schneider architekten“ vom 21.08.2013 einen Anlass für das Bauleitplanverfahren und eine im Plangebiet zulässige Nutzung dar. Zum anderen soll aber – weit über den Entwurf hinausgehend – das Plangebiet einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Es sollen alle Nutzungen zulässig sein, welche sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Aus planerischer Sicht sind dies eine gemischte Nutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe wie es im Mischgebiet möglich wäre, allgemeine Wohnnutzung und auch kulturelle Nutzungen wie sie in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind. Damit ist – entsprechend der näheren Umgebung und deren teils historisch bedingtem Wachsen – ein sehr weiter Kreis zulässiger Nutzungen abgedeckt, worüber sich die Stadt bewusst ist und in den sie mit dem Bebauungsplan jedenfalls hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen nicht weiter steuernd eingreift.

## 1.2 Ausgangssituation

Für die Flächen im Bereich des sogenannten Remsbogens gab es in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Überlegungen für städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen. Hierbei ist insbesondere auf das Gutachten „... über Möglichkeiten der Sanierung und Weiterentwicklung der Altstadt Waiblingen“ vom März 1964 hinzuweisen. In dem Gutachten wird u.a. auch die Verkehrsführung innerhalb der Kernstadt behandelt. In Verbindung mit der Schaffung eines „Altstadtrings“ wird dabei eine Altstadtzufahrt genannt, die über die heutige Fläche der „Galerie Stihl Waiblingen“ mithilfe eines Brückenbauwerks eine verkehrliche Anbindung zur Neustädter Straße herstellt. Diese Straßentrasse wurde flankiert mit Parkierungsflächen, die die damals vorherrschende Parkplatznot der Innenstadt teilweise kompensieren sollte. Aufbauend auf diesen städtebaulichen Rahmenplanungen wurde der Bebauungsplan „Weingärtner Vorstadt“ im Jahr 1964 beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Anlage der Stellplatzflächen zu schaffen.

Die städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen der vergangenen Jahre zeigen auf, dass seitens der Stadt zwischenzeitlich andere städtebauliche Zielvorstellungen für das Remsufer hinzugetreten sind. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Vielzahl an Arten baulicher Nutzungen entsprechend der näheren Umgebung denkbar, deren Beurteilung zu gegebener Zeit der Baugenehmigungsbehörde obliegen soll. Die grundlegende funktionale Neuordnung durch die Ansiedlung von Kunstschule und „Galerie Stihl Waiblingen“ verdeutlicht, dass derzeit ein funktionaler Schwerpunkt der Entwicklungen im Bereich von Bildung und Kultur liegt. Die anstehende Eröffnung des „Haus der Stadtgeschichte“ rundet das Angebot ab. Jedoch soll aus städtebaulicher Sicht die funktionale Einschränkung auf die Nutzungsart „Kultur“ nicht erfolgen, sondern es soll entsprechend der Umgebungsbebauung eine Vielzahl an Arten baulicher Nutzungen möglich bleiben. Diese getroffenen Entscheidungen zeigen, dass jedenfalls die früheren Zielvorstellungen für diesen Bereich (Parkierungsflächen) heute keine Grundlage mehr für die weiteren städtebaulichen Entwicklungen darstellen.

Auch die damalige Aufgabenstellung zur Schaffung innerstädtischer Parkierungsflächen hat sich zwischenzeitlich gewandelt. Maßnahmen wie der Bau der Marktgarage und die Entwicklungen im Bereich „Alter Postplatz“ haben dazu beigetragen, dass das Parkplatzangebot in der Innenstadt deutlich verbessert werden konnte. Dies erlaubt es, Stellplatzflächen im Bereich des Remsufers nicht mehr in dem Umfang vorhalten zu müssen, wie es die Rahmenplanungen aus dem Jahr 1964 und ein darauf aufbauender Bebauungsplan vorsehen.

Somit stellen die verbleibenden Freiflächen entlang des Remsuferes ein Flächenpotenzial dar, mit dem die in der jüngeren Vergangenheit stattgefundenen Neuordnungsprozesse städtebaulich zusätzlich arrondiert werden können.

### **1.3 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 gemischte Baufläche dar.

### **1.4 Rechtszustand**

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Weingärtner Vorstadt“ aus dem Jahr 1964. Dieser setzt „Verkehrsflächen (Parken)“ fest. Der bestehende Bebauungsplan im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans "**Stiftungsgebäude Eva-Mayr-Stihl-Stiftung**" ist mit Satzungsbeschluss aufzuheben.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet, da hierfür die gesetzlichen Voraussetzungen (Fläche der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Flächengröße versiegelter Flächen kleiner als 20.000 qm) vorliegen.

### **1.5 Städtebauliche Konzeption**

#### **1.5.1 Lage im Ort**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt unmittelbar am Remsufer. Im Süden wird das Plangebiet durch den Straßenverlauf „Weingärtner Vorstadt“ begrenzt, im Westen bilden das Gebäude „Galerie Stihl Waiblingen“, im Norden die Rems und im Osten die Parkplatzen am Beinsteiner Tor die Begrenzung des Plangebiets.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt, was sich zum einen in Form des „Kulturufers“ entlang der Rems (mit den Einrichtungen „Galerie Stihl Waiblingen, Kunstschule Unteres Remstal, Haus der Stadtgeschichte, Gastronomie „Disegno“ mit zusätzlicher Verwaltungsnutzung) und zum anderen durch Wohnnutzungen zeigt.

In der Entwurfsplanung wurde der Geltungsbereich im Rahmen der fortschreitenden Planung geringfügig in nord-westlicher Richtung erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in Teilen das Flurstück Nr. 56.

Verbindlich für die Umgrenzung des Plangebietes ist der Abgrenzungsplan.

### 1.5.2 Größe / Topographie

Das Areal hat eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha.

Das Gelände ist nahezu eben und schließt an die öffentlichen Platzflächen um die Galerie Stihl Waiblingen an.

### 1.5.3 Städtebauliche und funktionale Zielsetzung

Die in den letzten Jahren vollzogene Neuordnung des Remsufers im Bereich des sog. Remsbogens soll städtebaulich arrondiert werden. Hierzu sollen die derzeit im Plangebiet und angrenzend davon vorhandenen Parkierungsflächen verkleinert und eine bauliche Nutzung im Plangebiet ermöglicht werden. Von den derzeit vorhandenen 52 Stellplätzen bleiben 15 erhalten. In unmittelbarer Nähe, im Bereich des Wasens, wurde im Jahr 2009 eine Anzahl von 110 Stellplätzen neu geschaffen. Dieses Angebot und die in großer Zahl vorhandenen neuen Stellplätze im Bereich Alter Postplatz und Marktgarage ergeben Parkmöglichkeiten im Gebiet auch bei der geplanten Verringerung der Stellplatzflächen zwischen Beinsteiner Tor und Galerie Stihl .

Zulässig ist eine Vielzahl an Arten baulicher Nutzung entsprechend der näheren Umgebung, deren Beurteilung zu gegebener Zeit der Baugenehmigungsbehörde obliegt. Sollte das zum Anlass der Planung genommene, aber nicht allein zulässige Stiftungsgebäude realisiert werden, so fügt sich dieses in das bestehende Ensemble von Kunstschule, Galerie und Gastronomie / Verwaltungsgebäude ein. Neben der reinen Verwaltungsnutzung wären Teilflächen dieses Gebäudes auch für Ausstellungen/ kleinere Empfänge nutzbar. Darüber hinaus ist eine in das Gebäude integrierte Garage mit zwei Stellplätzen denkbar. Der Baukörper nimmt das Thema „Kiesel“ auf und korrespondiert damit mit der bereits vorhandenen Neubebauung im Bereich des Remsufers. Eine möglichst transparente Architektur soll dazu beitragen, dass sich der Baukörper harmonisch in das städtebauliche Ensemble einfügt. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Galerie Stihl und ist zweigeschossig vorgesehen.

### 1.5.4 Grünkonzept, Ökologie und Hochwasserschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig erachtet. Eine Bilanzierung von Ausgleich und Eingriff ist deswegen entbehrlich. Die Belange der Umwelt sind dennoch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Durch das Büro „Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner“ wurde eine artenschutzfachliche und –rechtliche Einschätzung erarbeitet. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass unter den Rahmenbedingungen der Baufeldfreimachung im Zeitraum Oktober bis Ende Februar sowie der Vermeidung von Eingriffen/ Umgestaltungen im Bereich der Remsuferböschung mit dortigem Gehölzbestand und Ufervegetation bei der Verwirklichung von nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht mit der Berührung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen ist. Die Verwirklichung von Vorhaben im Plangebiet wird darüber hinaus als naturschutzfachlich unkritisch eingestuft.

Durch die Überplanung eines Teils der vorhandenen Parkplatzflächen wird ein Teil der vorhandenen Grünbestände nicht erhalten werden können. Jedoch werden durch die konkrete räumliche Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung stellt zudem eine Minimierungsmaßnahme dar.

Entsprechend dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegt der Bebauungsplanbereich teilweise im hochwassergefährdeten Gebiet. Teilflächen werden bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt. Ein Hinweis hinsichtlich einzuhaltender Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) wird in die Planung aufgenommen. Die vorgesehene Höhenlage der Neubebauung gewährleistet die Einhaltung eines Freibordes von 50 cm im Falle des o.g. Hochwasserereignisses. Durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird die Einhaltung des Freibordes planungsrechtlich ermöglicht. Weitere bauliche Schutzvorkehrungen im Besonderen für die Teilunterkellerung werden vorgesehen.

#### 1.5.5 Energiekonzept

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Waiblingen mit Fernwärme versorgt werden. Den geplanten Vorhaben im Planbereich könnte folgendes Energiekonzept zugrunde liegen:

##### *Gebäudeheizung*

Die Beheizung von Vorhaben im Plangebiet kann mit Fernwärme erfolgen, die durch die Stadtwerke Waiblingen zur Verfügung gestellt wird. Die Erzeugung der Fernwärme erfolgt bisher aus einem Mix aus geklärtem Abwasser mit Wärmepumpe, KWK aus Klärgas und Ergas befeuerten Spitzenlastkesseln. Zusätzlich ist derzeit die Implementierung eines erdgasbefeuerten Blockheizkraftwerks (BHKW) in Planung, das Ende 2013/Anfang 2014 in Betrieb gehen wird. Dadurch wird der Primärenergiefaktor von derzeit 0,96 künftig auf 0,64 deutlich verbessert.

Betreffs weiterer ökologischer Aspekte z.B. bezüglich der Gebäudetechnik werden verschiedene Alternativen untersucht.

#### Mögliche Gebäudekühlung

Die Kühlung von Vorhaben im Plangebiet könnte zum einen über Grundwasser erfolgen, welches unmittelbar im Bereich eines künftigen Gebäudes ansteht und zum anderen mit einer Kältemaschine, die im Keller aufgestellt wird. Die Rückkühlung der Kältemaschine könnte über einen Tischkühler erfolgen, welcher auf dem Dach der Vorhaben im Plangebiet aufgestellt ist. Das Grundwasser könnte aus insgesamt 6 Brunnenbohrungen, die für die Wasserhaltung während der Gründungsarbeiten erstellt werden müssen, entnommen werden. Diese Brunnen könnten im Zuge der Wasserhaltungsmaßnahmen sofort für eine dauerhafte Nutzung ausgebaut werden. Die Entnahmeleistung würde zwischen 0,5 l/sec und 1 l/sec erwartet. Dies kann aus bereits stattgefundenen Probebohrungen abgeleitet werden. Mit dieser Wassermenge würden ca. 25 % des Kältebedarfs abgedeckt. Die Regelung/Steuerung der gleichmäßigen Entnahme erfolgt über Brunnenwasser-Management. Die Rückleitung des genutzten Brunnenwassers soll in die Rems erfolgen. Die hydraulische Trennung würde mittels Wärmetauscher sichergestellt. Durch die Nutzung des Brunnenwassers würde sich der Anteil der regenerativen Energie erhöhen.. Der Kältebedarf von Vorhaben im Plangebiet wird zum einen für Kühldecken, die im EG und OG vorgesehen sind und zum anderen für die Kühlung der Raumluft, die über die Lüftungsanlage eingebracht wird, benötigt.

Für eine dauerhafte Nutzung einer Grundwasserentnahme ist eine Genehmigung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens notwendig. In der Zwischenzeit hat ein entsprechendes Beratungsgespräch stattgefunden. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserentnahme zu Kühlzwecken und zur Einleitung des erwärmten Grundwassers in die Rems muss beim Landratsamt eingereicht werden. Weitere Pumpversuche haben ergeben, dass aufgrund des hohen Ammoniumgehalts im Grundwasser das zur Kühlung verwendete Wasser nicht ungeklärt abgeleitet werden kann bzw. in den Mischkanal gebührenpflichtig geleitet werden muss. In den Wasserrechtsanträgen sind u.a. die möglichen Auswirkungen auf Dritte durch einen Sachverständigen zu beschreiben. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Wasserrechtsverfahren evtl. mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen sind.



### Obligatorische Nutzung von Solarenergie

Zur Erhöhung des Anteils der genutzten regenerativen Energien wird die Errichtung von Solaranlagen am Gebäude von Vorhaben im Plangebiet vorgeschrieben, nachdem eine positive Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt worden ist.

### 1.5.6 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Gebiet wird über die Straße „Weingärtner Vorstadt“ aus östlicher Richtung bzw. den „Waldmühlweg“ aus westlicher Richtung erschlossen.

Die Parkierung erfolgt innerhalb des Gebäudes bzw. im unmittelbaren Umfeld auf vorhandenen Stellplatzflächen (Beinsteiner Torturm, Wasen).

### 1.5.7 ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen „Galerie“ und „Schwanen“ liegen ca. 150 - 250 m vom Plangebiet entfernt und werden von den Buslinien 201, 207 und 208 angefahren.

### 1.5.8 Bauzeit

Während der Bauzeit wird eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Die Auswirkungen auf Dritte sollen durch den Verschluss der Baugrube mit Spundwänden minimiert werden. Von Seiten der zuständigen Genehmigungsbehörde gibt es zwischenzeitlich eine positive Prognose über die Genehmigungsfähigkeit.

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

### **Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Definition des Baufensters), der zulässigen Höhe der baulichen Anlage sowie zu den umgrenzenden Freiflächen festgesetzt. Die umgebenden Freiflächen werden als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Diese ist nach § 34 BauGB durch die nähere

Umgebung hinreichend bestimmt. Die den Planungsanlass gebende konkrete – aber nicht allein zulässige – Planung – Errichtung des Stiftungsgebäudes – entspricht der näheren Umgebung.

Im Falle einer Nachnutzung des Gebäudes würde sich die Zulässigkeit eines nachfolgenden Vorhabens nach § 34 BauGB bemessen. Aufgrund der umgebenden gemischten Nutzungsstrukturen, die durch Wohnen und kulturelle Nutzungen geprägt sind, ist davon auszugehen, dass städtebauliche Fehlentwicklungen hinreichend ausgeschlossen werden können.

Um Nutzungen, die an dieser Stelle des Stadtgebietes auch langfristig nicht den Planungsvorstellungen der Stadt entsprechen, auszuschließen, wird sich der §§ 9 Abs. 2a, 2b BauGB bedient:

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet **Einzelhandelsbetriebe** mit folgenden **zentrenrelevanten** Sortimenten nicht zugelassen sind:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen/Schnittblumen,
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Foto-waren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelssortimente der ansässigen produzierenden Betriebe. Dabei darf die Verkaufsfläche maximal 10% der Betriebsfläche betragen.

Von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal wurde ein Zentrenkonzept erstellt, das die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbandes regelt. Zielsetzung dieses Zentrenkonzepts ist die Sicherung der Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen (siehe Marktgasse, Alter Postplatz I+II im Bereich der Kernstadt). Im Bereich der Innenstadt bestehen mit den Einzelhandelsschwerpunkten innerhalb der Altstadt, der Marktgasse sowie dem Postplatzforum und angrenzender Bereiche mit Bahnhof- und Fronackerstraße ausreichende Flächenangebote, dem Ziel der verbrauchernahen Versorgung der Bevölke-

rung Rechnung zu tragen. Zusätzliche Versorgungsbereiche in Innenstadtrandlage würden diesem erklärten Ziel der Stadt entgegenwirken.

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Sexshops (Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment) **nicht zulässig**.

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB **Vergnügungsstätten nicht zulässig**.

Dies beinhaltet insbesondere folgende Formen von Vergnügungsstätten: Wettbüros, Automaten-spielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Sexshops und Vergnügungsstätten wirken sich in der Regel negativ auf das städtebauliche Umfeld aus und stehen den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur an dieser Stelle entgegen. Darüber hinaus geht mit dieser Nutzung in der Regel eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten soll v.a. auch die umgebende Wohnnutzung geschützt werden.

Es besteht auch hinsichtlich solcher „problematischer“ Nutzungen ein gewisser „Versorgungsauftrag“. Aus diesem Grund wurden in der Kernstadt Bereiche ausgewiesen, in denen Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig sind. Dies ist im Kerngebiet (Fronacker-, Albert-Roller- und Bahnhofstraße) und Gewerbegebiet Heerstraße in Waiblingen-Süd der Fall.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe von 221,80 m ü.NN ermöglicht die Einhaltung des Freibordes von 50 cm in Bezug auf die Hochwasserlinie des HQ 100. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 229,80 m ü.NN fixiert, sodass die maximale Gebäudehöhe 8,0m beträgt.

Notwendige haustechnische Anlagen / technische Anlagen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über die als maximal festgelegte Höhe baulicher Anlagen zulässig. Haustechnische Anlagen / technische Anlagen sind vollständig einzuhausen.

Zur Erhöhung des Anteils der genutzten regenerativen Energien wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Energie am Gebäude von Vorhaben im Plangebiet planungsrechtlich vorgeschrieben.

## **Örtliche Bauvorschrift**

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 6° von Vorhaben im Planbereich sind – zwingend – mindestens zu 50% extensiv zu begrünen. Die festgesetzte Dachneigung von Vorhaben im Planbereich fügt sich aus städtebaulicher Sicht in die unmittelbare Umgebung dahingehend ein, dass sie sich zum einen in die Reihe der bestehenden Gebäude mit kultureller Nutzung einfügt und zum anderen einen spannungsreichen Akzent vor der Dächerkulisse der bestehenden Altstadtbebauung setzt ohne diese komplett visuell zu verdecken.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommen im Geltungsbereich eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig nach außen prägen. Die Lage des Plangebiets (zwischen historischer Altstadt, nahe der Stadtmauer und direkt am Remsufer) erfordert erhöhte Ansprüche an die architektonische Gestaltung. Des Weiteren dient die Festsetzung der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Diese Festsetzung soll der besseren Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen.

### **Flächenbilanz**

<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 0,16 ha</b>	<b>100 %</b>
Private Grundstücksfläche	ca. 0,06 ha	38 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,10 ha	62 %

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:  
Waiblingen, 13.12.2013

.....gez.....  
B. Priebe, Bürgermeisterin  
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

## Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1

Jürgen Trautner (Landschaftsökologe) und Gabriel Hermann (Dipl. Ing. Umweltsicherung), „Bebauungsplan Eva Mayr-Stihl Stiftung in Waiblingen – Artenschutzfachliche und – rechtliche Einschätzung“, im Auftrag der Stadt Waiblingen, August 2013

- Anlage 2

Wehrstein Geotechnik GmbH + Co KG, Altlasten – Hydrogeologie – Baugrund, „Ehem. Häckermühle, Weingärtner Vorstadt, 71332 Waiblingen – Datenauswertung im Hinblick auf Grundwasserbelastungen im Bereich des ehem. Mühlkanals, aufgetr. Von Stadt Waiblingen, Hochbauamt, Kernen, vom 23.07.2013

- Anlage 3

Institut Beer, Institut für Umwelt- und Hydrogeologie, Hans-Peter Beer, Dipl. Geologe, „Untersuchungen zur Qualität von Aushubmaterial im Rahmen des Verwaltungsneubaus der Eva Mayr-Stihl Stiftung im Bereich des Parkplatzes am Verkehrsweg „Weingärtner Vorstadt“ in Waiblingen“, Gerlingen, vom 20.09.2013

- Anlage 4

Vees Partner, Prof. Dr.Ing. E. Vees und Partner, Baugrundinstitut GmbH, „Neubau eines Bürogebäudes östlich der Galerie Stihl am Remsbogen in Waiblingen – Geotechnischer Bericht über durchgeführte Altlastenerkundungen“, Leinfelden-Echterdingen, vom 17.09.2013

- Anlage 5

Vees Partner, Prof. Dr.Ing. E. Vees und Partner, Baugrundinstitut GmbH, „Baugrund – und Gründungsgutachten für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes östlich der Galerie Stihl am Remsbogen in Waiblingen“, Leinfelden-Echterdingen, vom 14.08.2013 mit Ergänzungen bis 20.08.2013

- Anlage 6

Hydro Test Karch, „Durchführung und hydraulische Auswertung eines Pumpversuchen in Grundwassermessstelle GWM B1 in Waiblingen“, Kirchentellinsfurt, vom 01.07.2013

- Anlage 7

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Bauen am Gewässer“, 10.02.2009

- Anlage 8

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Bauen im Bereich altlastverdächtiger Flächen“, 05.02.2009

- Anlage 9

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Bauen im Grundwasser“, 15.01.2009

- Anlage 10

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Bohrungen im Untergrund“, 12.02.2009

- Anlage 11

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“, 06.02.2009

- Anlage 12

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“, 06.02.2009

- Anlage 13

Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis, „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen“, 02.04.2012

- Anlage 14

Wehrstein Geotechnik, Neubau Eva Mayr-Stihl Stiftung, Weingärtner Vorstadt, Waiblingen“, Kernen, vom 19.11.2013