

## **Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“**

Der Geltungsbereich greift im Norden	in die Flst. 2290 und 2290/7 der Firma Bosch ein. Die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Flächen der „Planstraße A“ werden aus diesem Grundstück herausgelöst. Die nördliche Grenze der Erschließungsstraße ist Grenze des Geltungsbereiches. Die „Planstraße A“ reicht als Stichstraße bis zur Westumfahrung. Im westlichen Bereich der „Planstraße A“ wird eine Stichstraße „Planstraße B“ zur Erschließung der Ersatzstellflächen für die Fa. Bosch und das bestehende Gewerbegebiet geplant und in den Geltungsbereich einbezogen.
Im Osten grenzt der Geltungsbereich	an die Stuttgarter Straße sowie die Alte Bundesstraße,
im Süden	an die Alte Bundesstraße (L1193) und die nördliche Grenze des Flst 2266,
im Westen	greift der Bebauungsplan bis zur Flurstücksgrenze zwischen den FlSt. 2403/2 und Flst. 2405 und Flst. 2406 in den Bebauungsplan Westumfahrung Waiblingen ein. Die Abgrenzung verläuft von dort weiter in nördlicher Richtung an der östlichen Flurstücksgrenze des FlSt. 2401.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **Planbereich 03.09**

#### **Begründung**

vom 07.01.2014 mit redaktionellen Ergänzungen vom 15.10.2014



**Kartenausschnitt**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass
2. Städtebauliche Ausgangssituation
3. Städtebauliche Konzeption
4. Planungsrechtliche Festsetzungen
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Bodenordnung
7. Durchführungsvertrag
8. Flächenbilanz

## **Verzeichnis der Anlagen**

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Januar 2013
- Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vom Oktober 2011
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG
- Auswirkungsanalyse für das Fachmarktzentrum vom Dezember 2013  
*mit redaktionellen Ergänzungen der Auswirkungsanalyse vom Juni 2014 und Anlage zur durchschnittliche Flächenleistung im Sortimentsbereich Zoobedarf / Tiernahrung vom 03.06.2014*
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Fachmarktzentrum, Dezember 2011 und 1. Ergänzung vom April 2012

## **1. Planungsanlass**

### **1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse**

Auf dem Gelände südlich der Firma Bosch, Areal „Bosch-Ziegeläcker“ und nördlich der Alten Bundesstraße bzw. westlich der Stuttgarter Straße soll ein Fachmarktzentrum errichtet werden.

Für das Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO FMZ) ist ein Areal von ca. 3,45 ha vorgesehen. Der Investor plant ein Möbelhaus, Fachmärkte für Sitzmöbel und Polstermöbel, sowie ein Gartenfachmarkt. Die Sortimente im Fachmarktzentrum können durch Märkte für Baustoffsortimente, Küchenmöbel, einen Sportfachmarkt, einen Getränkehandel ergänzt werden. Sportfachmarkt bleibt unter der Schwelle für großflächige Einrichtungen. Das Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot *und Agglomerationsverbot* werden nicht verletzt. Weiterhin sollen im Fachmarktzentrum gastronomische Einrichtungen und ein Fitness-Studio angesiedelt werden.

Das Planungsgebiet mit insgesamt 4,22 ha Fläche besteht zum großen Teil aus den derzeitigen Mitarbeiterstellplätze der Fa. Bosch und zu einem geringeren Teil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss und Bebauungsplanverfahren**

Am 10. Mai 2012 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“, Planbereich 03.09 und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Vom 18.06.2012 bis 29.06.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und am 13.6.2012 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Mit Schreiben vom 14.05.2012 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB).

Es wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und in die Planung eingearbeitet. Der Abwägungsvorschlag lag dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 31.01.2013 zur Beschlussfassung vor.

Am 31.01.2013 wurde durch den Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zugestimmt. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 2 BauGB – Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger TÖB wurde eingeleitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 18.02.2013 bis 18.03.2013. Mit Schreiben vom 18.02.2013 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen (TÖB). Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung wurde in die Planung eingearbeitet der Abwägungsvorschlag wurde erarbeitet.

Änderungen des räumlichen Geltungsbereiches und Änderungen der Art der baulichen Nutzung machen entsprechend §4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB erforderlich (2. Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes „Westlich der Stuttgarter Straße - Fachmarktzentrum Waiblingen).

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Waiblingen ist im Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009 als gemeinsames Mittelzentrum Waiblingen / Fellbach im Verdichtungsraum dargestellt. Der Standort für das Fachmarktzentrum ist als Ergänzungsstandort für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels vorgesehen und somit zulässig (Regionalplan Region Stuttgart 2.4.3.2.5 (G)).

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal (PUR) weist für die Flächen des Planbereichs „Gewerbefläche im Bestand“ sowie „Gewerbefläche in Planung“ aus. Zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit „Einzelhandel“ erforderlich. Am 29.04.2013 wurde die Änderung des FNP (9. Änderung des FNP 2015) beschlossen. Die Genehmigung wurde am 16.07.2013 vom Regierungspräsidium Stuttgart erteilt.

### 1.4 Rechtszustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“ liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des seit 15.07.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bebauungsplan zwischen B 14 und Bundesbahn“ (03.09/00). An diesen Planungsbereich grenzt im Süden eine nicht überplante Teilfläche an, auf der sich zurzeit Stellflächen der Fa: Bosch befinden. Im Westen greift der Geltungsbereich geringfügig in den Bebauungsplan Westumfahrung Waiblingen ein.

Die Umgrenzung des Geltungsbereichs wird auf Grund der genau definierten Lage der Erschließungsstraße „Planstraße A“ und der Verschiebung des Wendepunktes in östlicher Richtung angepasst. Die westlich des Plangebietes verbleibenden Flächen bis zur Westumfahrung bleiben zusammenhängend erhalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan „Zwischen B14 und Bundesbahn“, 03.09/00 vom 15.07.1965 zu ändern und im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“ aufzuheben.

Der Bebauungsplan „Westumfahrung Waiblingen“ 04.03/01, Bl. 1 vom 05.12.2002 ist im Teilbereich der Flurstücke 2403/1; 2403/2; und einer Teilfläche des Flurstücks 2270/3 (Überplanung durch „Planstraße A“) der Gemarkung Waiblingen aufzuheben. Die benannte Fläche wird Bestandteil des Bebauungsplanes „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“.

Im Teilbereich zwischen der bisherigen Südgrenze des Bebauungsplanes „Zwischen B14 und Bundesbahn“, 03.09/00, der westlichen Grenze des Flurstücks 2248/3, der nördlichen Grenze des Flst. 2266 und der östlichen Grenze des Flurstücks 2403/1 ist eine Teilfläche Fläche neu zu überplanen.

### 1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich greift

im Norden in die Flst. 2290 und 2290/7 der Firma Bosch ein. Das Flurstück 2290/7 wurde im Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplanes als neues Flurstück aus einer Teilfläche des Flurstücks 2290 gebildet. Die für die öffentliche

Erschließung erforderlichen Flächen der „Planstraße A“ werden aus den Flst. 2290 und 2290/7 herausgelöst. Die nördliche Grenze der Erschließungsstraße ist Grenze des Geltungsbereiches. Die „Planstraße A“ reicht als Stichstraße bis zur Westumfahrung. Im westlichen Bereich der „Planstraße A“ wird eine Stichstraße „Planstraße B“ zur Erschließung der Ersatzstellflächen für die Fa. Bosch und das bestehende GI geplant und in den Geltungsbereich einbezogen.

- Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Stuttgarter Straße sowie die Alte Bundesstraße
- im Süden an die Alte Bundesstraße (L1193) und die nördliche Grenze des Flst 2266,
- im Westen greift der Bebauungsplan bis zur Flurstücksgrenze zwischen den FlSt. 2403/2 und Flst. 2405 und Flst. 2406 in den Bebauungsplan Westumfahrung Waiblingen ein. Die Abgrenzung verläuft von dort weiter in nördlicher Richtung an der östlichen Flurstücksgrenze des FlSt. 2401.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Waiblingen befinden sich vollständig innerhalb des Planungsgebietes:

2245; 2245/1; 2245/3; 2246/1, 2246/3; 2247/1; 2247/3; 2248/1; 2248/3; 2249/1; 2249/2; 2249/3; 2250/1; 2250/2; 2250/3; 2250/6; 2251/1; 2251/2; 2251/3; 2252/1; 2252/2; 2252/3; 2253/2; 2253/3; 2254/2; 2255/2; 2256/2; 2257/2; 2258/2; 2259/2; 2260/2; 2260/3; 2261/2; 2262/2; 2263/2; 2264/2; 2265/2; 2266/2; 2267/2; 2268/2; 2269/2; 2270/2; 2271/2; 2272/2; 2395/5; 2402; 2403/1; 2403/2; 2403/3; 2403/4; 2403/5

Folgende Flurstücke der Gemarkung befinden sich teilweise innerhalb des Planungsgebietes:

2245/2; 2246/2; 2247/2; 2248/2; 2250; 2250/4; 2260; 2270/3; 2290; 2290/3; 2290/7; 2403; 3002

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet wird zu einem sehr großen Flächenanteil als Parkplatzfläche der Firma Bosch genutzt. Die Stellflächen werden westlich des Werkgeländes verlagert. Westlich der bisherigen Parkplatzflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (beplantes GI), die in das Bebauungsplangebiet einbezogen werden. Die „Planstraße A“ und die Planstraße B“ befinden sich auf dem bisherigen Gelände der Firma Bosch.

### **2.2 Geländeform und Topographie**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,22 ha. Auf dem Gelände befinden sich künstlich angelegte Böschungen, die dem Anschein zur Folge mit dem Bau der Parkplätze der Fa. Bosch entstanden.

### **2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

An der südlichen Grenze des Plangebiets parallel zur L 1193 (Alte Bundesstraße) und an der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich Gas und Wasserleitungen der Versorgungsunternehmen und der Deutschen Telekom. Gas- und Wasserleitungen sind ebenfalls parallel zur westlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden. Für den Leitungsbestand sind Leitungsrechte erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abwasserleitungen vorhanden, die mit der Verlagerung der Parkplätze der Firma Bosch aufgegeben werden können.

### **2.4 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Anbindung / Verlängerung der Stuttgarter Straße östlich des bereits vorhandenen Knotens Stuttgarter Straße / Ziegeleistraße.

Das Fachmarktzentrum ist gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen (über die L 1193 - Alte Bundesstraße zur Westumfahrung und zur B 14, B 29, Stuttgarter Straße, Mayenner Straße). Die Erreichbarkeit ist sehr gut. Es besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Waiblingen.

Das Gebiet ist durch die Buslinie 207 (Fellbach – Waiblingen - Korb) an den Öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Waiblingen angeschlossen. Die Haltestelle „Beim Wasserturm“ ist ca. 225 m und die Haltestelle „Remspark“ ist ca. 650 m entfernt. Bei der Haltestelle „Beim Wasserturm“ ist aus Richtung Innenstadt ein 10/20 min.-Takt eingerichtet. In Richtung Innenstadt ist hier ein 30 min.-Takt eingerichtet.

Die S-Bahn und der Regionalverkehr (Bahnhof Waiblingen, S 2 und S 3, R 2 und R 3) und der zentrale Busbahnhof sind ca. 800 m in fußläufiger Entfernung erreichbar.

## **3. Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet stellt eine der zentralen Stadteingangssituationen von Waiblingen dar. Aufgrund der sehr exponierten Lage am westlichen Stadteingang von Waiblingen wird besonderes Augenmerk auf die architektonische Gestaltung der Baukörper und der zugehörigen Werbeanlagen gelegt. *Ein Gestaltungs- und Werbekonzept für das Fachmarktzentrum wird erarbeitet. Das Konzept wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Es gelten neben dem Gestaltungs- und Werbekonzept die örtlichen Bauvorschriften.*

Die städtebauliche Konzeption des Fachmarktzentrums „Waiblinger Tor“ sieht die Anlage einer zentralen Stellplatzfläche vor, die im Norden, Süden und Osten räumlich gefasst wird. Die Stellplatzanlagen sind entsprechend den Vorgaben der Stadt Waiblingen zu gliedern und zu begrünen, so dass eine zusammenhängende größere Fläche mit einem gliedernden Baumbestand entwickelt wird. *Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind mit der Abteilung Grünflächen und Friedhöfe der Stadt Waiblingen abzustimmen.*

### **3.1 Baustruktur/ städtebauliche Einbindung**

Die Nutzungen des Fachmarktzentrums werden ausgenommen das Gartencenter in zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdächern vorgesehen. Das Gartencenter entsteht im Norden des Planungsgebietes in eingeschossiger Bauweise, die in ihrer baulichen Gestaltung an Gewächshäuser angelehnt ist. Der nördliche Baukomplex wird zum großen Teil mit einem Untergeschoss unterbaut, so dass die Andienung des hier vorgesehenen Möbelhauses überdeckt und von unten erfolgen kann.

Baukörpergliederung, Gestaltung, Farbgebung und Werbekonzept sind mit der Stadt abzustimmen.

### 3.2 Grünkonzept

Den ökologischen Aspekten, wie möglichst geringe Bodenversiegelung, Dachbegrünung, Baum- und Pflanzenerhalt entlang an der L1193 (Alte Bundesstraße), Neupflanzung von Bäumen wird Rechnung getragen. Die Versiegelung von Flächen soll durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien gering gehalten werden. Oberflächenwasser sollen versickert, verdunstet und soweit darüber hinaus erforderlich über einen Pufferspeicher an das Kanalnetz der Stadt Waiblingen abgegeben werden.

Die Dachflächen der Gebäude mit Flachdächern sind min. zu 50% extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachflächen, die wegen ihrer Besonderheit der Nutzung der Räume aus Glas ausgebildet werden. Insbesondere sind dies Dachflächen des Gartenmarktes.

### 3.3 Nutzung

Auf dem Areal von ca. 3,45 ha sieht der Investor ein Fachmarktzentrum mit großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vor. In der für das Fachmarktzentrum erstellten Auswirkungsanalyse vom Dezember 2013 wurden nicht zentrenrelevante Sortimente im Hinblick auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und ihre Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung geprüft. *Im Juni 2013 wurden nähere Erläuterungen zu den in der Auswirkungsanalyse untersuchten Nutzungen und deren regionalplanerischer Unbedenklichkeit in der Auswirkungsanalyse ergänzt. Ebenfalls wurde mit Schreiben der GMA vom 03.06.2014 die kaufkraftabhängige Entwicklungsmöglichkeit für den Sortimentsbereich Zoologischer Bedarf / Tiernahrung für den Mittelbereich Waiblingen / Fellbach und für die Stadt Fellbach dargestellt. Die in der Auswirkungsanalyse untersuchten Nutzungen werden entsprechend ihrer nachgewiesenen Verträglichkeit im Sinne § 11 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO im SO FMZ zugelassen. So kann eine Nutzungsvariabilität unter Berücksichtigung definierter Sortimente und Obergrenzen ermöglicht werden.*

Die wesentlichen Ergebnisse *der Untersuchung zur Ansiedlung mehrerer Fachmärkte in Waiblingen hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen* lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei dem **Vorhaben** handelt es sich überwiegend um die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkten) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Dabei ist im Möbel- / Küchenbereich eine Verkaufsfläche von ca. 12.600 m<sup>2</sup>, für den Gartenfachmarkt eine gewichtete Verkaufsfläche von 4.845 m<sup>2</sup>, für einen Fachmarkt für Baumarktsortimente eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, für den Sportfachmarkt eine Fläche von ca. 799 m<sup>2</sup> VK und für den Getränkefachmarkt eine Verkaufsfläche von 360 m<sup>2</sup> zu prüfen.
- Der **Standort** ist im Regionalplan als Ergänzungsstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Mögliche Agglomerationseffekte wurden bei der Erstellung der Analyse berücksichtigt. Unter betrieblichen und städtebaulichen Aspekten kann die Standortlage für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrum grundsätzlich positiv bewertet werden.
- Das **Einzugsgebiet** der Fachmärkte umfasst neben Waiblingen vorrangig die Kommunen des Mittelbereichs Waiblingen / Fellbach. Im Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 201.307 Personen.

- Die **Wettbewerbssituation** in sämtlichen geplanten Sortimentsbereichen ist in Waiblingen als unterdurchschnittlich anzusehen. Als Hauptwettbewerbsstandorte können die Städte Fellbach und Weinstadt angesehen werden. Im Bereich Möbel und Gartenbedarf bestehen zudem Einkaufsverflechtungen in Richtung Stuttgart, Backnang und Schorndorf. Die geplanten großflächigen Fachmarktconzepte stehen dabei in Ergänzung zu dem meist kleinteiligen und spezialisierten Einzelhandel in Waiblingen. Im Sportbereich ist *zwar seit der Eröffnung von Intersport-Flöss wieder ein Angebot vorzufinden, dennoch ist sowohl in Bezug auf die Stadt Waiblingen selbst als auch auf den Mittelbereich Waiblingen / Fellbach aufgrund der deutlich unterdurchschnittlichen Ausstattung weiterhin noch Entwicklungspotential vorhanden.*
- Das **Integrationsgebot** wird eingehalten, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der durch den Gemeinderatsbeschluss vom 11.10.2012 modifizierter Liste des PUR für Waiblingen auf 3 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 350 m<sup>2</sup> des jeweiligen Marktes beschränkt werden.
- Das **Kongruenzgebot** wird in sämtlichen Sortimentsbereichen *und auch unter Berücksichtigung der Einzelsortimente* eingehalten. Für die einzelnen Nutzungen sind folgende Kundenanteile aus dem Mittelbereich Waiblingen / Fellbach festzuhalten:

Möbel / Küchen:	ca. 88 %
Gartencenter:	ca. 90 – 91 %
Fachmarkt für Baumarktsortimente:	ca. 89 – 90 %
Sportfachmarkt:	ca. 88 %
Getränkemarkt	ca. 85 – 86 % (aus Waiblingen)
- Das **Beeinträchtigungsverbot** wird ebenfalls eingehalten. In sämtlichen Sortimentsbereichen liegen die Umsatzumverteilungseffekte in Waiblingen und in den Kommunen im Umland weitab von städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungseffekten (10 % bei zentrenrelevanten Sortimenten und 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten).
- Im Bereich **Möbel / Küchen** werden max. Umverteilungseffekte von 11 – 12 % in Waiblingen und zwischen 8 und 9 % in Fellbach erwartet. In den Kommunen im Umland bewegen sich die Umverteilungseffekte auf einem geringen Niveau. Eine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche ist durch die Ansiedlung der Nutzungen im Möbelbereich auszuschließen.
- Im Bereich **Gartenbedarf** werden max. 9 % Umsatzumverteilung in Waiblingen erwartet. Im Umland liegen die Umverteilungseffekte auf einem deutlich niedrigeren Niveau. *Auch in den im Gartenfachmarkt angebotenen sonstigen Sortimentsbereichen (zoologischer Bedarf Tiernahrung, Geschenk. / Dekorationsartikel, Blumen) bewegen sich die ausgelösten Umsatzverteilungseffekte weitab von städtebaulich kritischen Schwellwerten. Städtebaulich relevante Folgewirkungen sind somit für die Nutzung Gartenfachmarkt auszuschließen.*
- Für den **Fachmarkt für Baumarktsortimente** belaufen sich die Rückwirkungen auf max. 5 % in Waiblingen. Im Umland liegen diese deutlich darunter. Sowohl in einer Einzelbetrachtung als auch i. V. mit dem geplanten Gartencenter werden keine Rückwirkungen in städtebaulicher Größenordnung ausgelöst.
- Für den vorgesehenen **Sportfachmarkt** belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf max. 13 – 14 % in Waiblingen selbst ggü. dem benachbarten Intersport-Flöss Sportfachmarkt. Die ausgelösten Umverteilungseffekte sind dabei als wettbewerbliche Effekte zu klassifizieren, *da sich der Anbieter in einer dezentralen Standortlage befindet.* Die sonstigen Anbieter in Waiblingen hätten aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidungen nur mit geringen Rückwirkungen



zu rechnen. Im Umland werden max. 6 – 7 % in Fellbach und Weinstadt zu erwarten sein. Auch die Anbieter außerhalb des Einzugsgebiets (Stuttgart, Backnang, Schorndorf) werden mit geringen Umverteilungseffekten zu rechnen haben. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind jedoch auszuschließen.

- Für den **Getränkemarkt** ist festzuhalten, dass die Umsatzumverteilungswirkungen insbesondere die Anbieter in Waiblingen treffen werden. Hier werden Umsatzumverteilungen gegenüber den Anbietern in dezentraler Lage von max. 3 – 4 % ausgelöst. Die Anbieter in der Innenstadt werden mit deutlich geringeren Umverteilungswirkungen zu rechnen haben. Eine Bestandsgefährdung sowie eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs in Waiblingen sind auszuschließen.

Sortimentsliste entsprechend Auswirkungsanalyse mit festgelegten Obergrenzen für die Verkaufsflächen (VK)

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| ▪ Möbel / Küchen   | max. 12.600,00 m <sup>2</sup> VK |
| ▪ Gartenfachmarkt (inkl. Zooabteilung) umgedichtet (gewichtet 4.845 m <sup>2</sup> ) | max. 6.062,00 m <sup>2</sup> VK  |
| ▪ Fachmarkt für Baumarktsortimente   | 2.000,00 m <sup>2</sup> VK       |
| ▪ Sportartikelmarkt, VK  | 799,00 m <sup>2</sup> VK         |
| ▪ Getränkemarkt, VK  | 360,00 m <sup>2</sup> VK         |

Diese Sortimente können bis zu angegebenen Obergrenzen in Anspruch genommen werden. Die max. VK des Fachmarktzentruns beträgt 20.000 m<sup>2</sup> und darf nicht überschritten werden.

Der Gartenfachmarkt beinhaltet das Sortiment Zoologischen Bedarf, das lt. Gemeinderatsbeschluss vom 11.10.2012 als nicht zentrenrelevant eingestuft ist. *Zoologischer Bedarf / Tiernahrung wurde in der Auswirkungsanalyse als Teilsortiment eines Gartenmarktes untersucht und ist als Nutzung nur als Teilsortiment bis zu der in der Auswirkungsanalyse dargestellten Größe zuzulassen. Die Ansiedelung eines selbständigen Marktes für Zoologischen Bedarf / Tiernahrung wurde in der Auswirkungsanalyse nicht untersucht. Im Bebauungsplan erfolgte keine Festsetzung entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO. Ein selbständiger Handelsbetrieb für Zoologischen Bedarf / Tiernahrung ist somit nicht zulässig.*

Das Sortiment Blumen / Schnittblumen ist dagegen zentrenrelevantes Sortiment und nur mit 3% der Gesamtverkaufsfläche des Gartenfachmarktes, max. jedoch 350 m<sup>2</sup> zulässig.

Es wird festgesetzt, dass in Handelseinrichtungen des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels nur max. 3 % höchstens jedoch 350 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes für Sortimente des zentrenrelevanten Einzelhandels genutzt werden dürfen.

Der Berechnung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist die Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes zugrunde zu legen.

Weiterhin sind folgende Nutzungen im Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO FMZ) zulässig:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| ▪ gastronomische Einrichtungen Hauptnutzfläche (HNF) | insgesamt 1.000,00 m <sup>2</sup> |
| ▪ Fitness-Studio, HNF                                | 915,00 m <sup>2</sup>             |

- Bankomat, HNF 10,00 m<sup>2</sup>

Die Gesamtnutzfläche des Fachmarktzentrums einschließlich der zu den VK und HNF zuzurechnenden Nebennutzflächen (NNF) beträgt ca. 29.450 qm.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

Das Fachmarktzentrum wird über die westliche Verlängerung der Stuttgarter Straße erschlossen. Die Erschließung für den Kundenverkehr und die Anordnung der Parkstellflächen für Kunden erfolgt mittig zwischen dem nördlichen und dem südlichen Gebäudekomplex.

Mit der Planstraße A wird die Andienung des nördlichen Teils des Fachmarktzentrums gesichert. Die Erschließung des neu zu bauenden Parkplatzes der Firma Bosch und der westlich des Fachmarktzentrums befindlichen Gewerbeflächen des „Bebauungsplan zwischen B 14 und Bundesbahn“ (03.09/00) werden durch die „Planstraße A“ und die nördlich verlaufende Stichstraße „Planstraße B“ gesichert.

Der Andienungsverkehr für den südlichen Teil des Fachmarktzentrums und der Kundenverkehr werden südlich der „Planstraße A“ auf das Grundstück geführt. Die Führung des Verkehrs und die Organisation des ruhenden Verkehrs erfolgt hier auf privaten Flächen. *Eine Anbindung an die „Alte Bundesstraße“ (L 1193) ist ausgeschlossen.*

Die „Planstraße A“ und die „Planstraße B“ werden mit einer Fahrbahnbreite von bis 7,00 m (zwei Fahrstreifen mit je 3,5 m) und einem Gehweg ausgebaut. Der Gehweg wird 2,0 m breit ausgeführt. Die Straßen werden einschließlich der Anbindung an die Stuttgarter Straße nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und der Stadt Waiblingen übertragen.

### **3.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Erreichbarkeit des ÖPNV (Bus 207 und S-Bahn, Regionalbahn sowie Buslinien ab Busbahnhof) bleibt wie vorhanden erhalten.

### **3.6 Natur- und Umweltschutz**

#### Realer Bestand

Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“ wird derzeit von dem Mitarbeiterparkplatz der Robert Bosch GmbH in Anspruch genommen. Zur inneren Gliederung, sowie an dessen westlicher und südlicher Grenze, waren umfangreiche Gehölzflächen vorhanden. Die Gehölze wurden im Frühjahr 2013 durch Ersatzpflanzungen entlang der Bahntrasse ersetzt.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bewertungsgrundlage hierfür ist der planungsrechtliche Bestand. Demnach kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Stuttgarter Straße – Fachmarktzentrum Waiblingen“ fast ausschließlich planungsrechtlich überbaute Flächen vor. Ein naturschutzrechtlicher Eingriff nach § 14 BNatSchG liegt demnach nicht vor. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### Spezieller Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Bewertungsgrundlage hierfür ist der reale Bestand. Zur Erhebung des Vorkommens von planungsrelevanten Pflanzen- bzw. Tierarten wurden zwei Geländebegehungen durchgeführt. Es wurden neben dem Areal des künftigen Fachmarktzentrams auch die Flächen des zukünftigen Mitarbeiterparkplatzes der Firma Bosch untersucht. Für diese Flächen wurde aufgrund des Vorkommens von Brutvögeln der Roten Liste der Brutvögel (Vorwarnliste) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur Sicherung der ökologischen Funktionalität waren Maßnahmen erforderlich. Bei den sog. CEF-Maßnahmen handelt es sich um die Anlage von Feldhecken entlang der Bahnlinie im Nordwesten des Bosch Areals. Diese Maßnahmen wurden mit dem Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege des Umweltschutzamtes des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis abgestimmt und mit Schreiben vom 13.11.2012 bestätigt. In einer Abstimmung zwischen dem LRA Rems-Mur-Kreis und der Stadt Waiblingen wurde die Vorgehensweise zur Realisierung der Maßnahmen konkretisiert. Die Maßnahmen wurden im Frühjahr 2013 realisiert. *Zur Sicherung der CEF-Maßnahmen, zum dauernden Erhalt und zur Pflege der Maßnahmen wurde ein Städtebaulicher Vertrag entsprechend § 11 BauGB zwischen der Robert Bosch GmbH und der Stadt Waiblingen geschlossen.*

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Für die Stromversorgung ist eine Trafostation erforderlich, mögliche Standorte werden vom Vorhabenträger in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen festgelegt. Die neu herzustellende Anbindung der Abwasserleitungen ist im Knotenpunktbereich Stuttgarter Straße / Ziegeleistraße vorgesehen. Im Plangebiet vorhandene und weiter zu betreibende Leitungen werden durch Leitungsrechte gesichert.

## **4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzungen**

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzungen als Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO FMZ) nach §11 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage, dass Waiblingen im Regionalplan Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Mittelzentrum Waiblingen / Fellbach im Verdichtungsraum eingestuft und der Standort für das Fachmarktzentrum als Ergänzungsstandort für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ausgewiesen ist.

Es gilt die Festsetzung des Regionalplanes, dass in Handelseinrichtungen des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels nur 3 % höchstens jedoch 350 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Fachmarktes für Sortimente des zentrenrelevanten Einzelhandels gehandelt werden dürfen.

Die Auswirkungen bei Ansiedlung des Sortimentes Sportbekleidung / Sportgeräte wurde geprüft und sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup> VK zugelassen. Damit bleibt die Ansiedlung dieses Sortimentes unterhalb der Schwelle für großflächigen Einzelhandel. Dem Agglomerationsverbot wird Rechnung getragen.  
*Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot werden eingehalten.*

Der Gartenfachmarkt beinhaltet das Sortiment zoologischen Bedarf, das lt. Gemeinderatsbeschluss der Stadt Waiblingen vom 11.10.2012 als nicht zentrenrelevant eingestuft ist, *als Teilsortiment. Die Ansiedlung eines selbständigen Handelsbetriebes für Zoologischen Bedarf / Tiernahrung ist nicht zulässig.*

Gastronomische Nutzungen und ein Fitness-Studio ergänzen die Angebote am Standort.

Die Nutzungen für das Fachmarktzentrum wurden in einer Auswirkungsanalyse vom Dezember 2013, die durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erarbeitet wurde, überprüft und begutachtet. *Im Juni 2013 wurden nähere Erläuterungen zu den in der Auswirkungsanalyse untersuchten Nutzungen und deren regionalplanerischer Unbedenklichkeit in der Auswirkungsanalyse ergänzt.*

Ziel der Stadt Waiblingen ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Energiebedarf. Die Festsetzung, dass 50% der Dachflächen des SO FMZ der Nutzung mit Solaranlagen zuzuführen sind, dient diesem Ziel. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (siehe auch 4.7).

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist im Sondergebiet SO FMZ gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO mit max. GRZ = 0,8 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zu begründenden Dachflächen, der Pflanzgebote und der Versickerungsfähigkeit von Stellplatz- und Wegebefestigungen soll der Versiegelungsgrad möglichst begrenzt werden.

Um die Einbindung der Bebauung in Stadtrandlage sicherzustellen, werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt und die Höhe des Werbepylonen begrenzt. Zur harmonischen Einfügung der Gebäude werden für die technischen Aufbauten und für Solaranlagen die maximalen Höhen und ihr Abstand zum Dachrand festgesetzt.

#### **4.3 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) festgesetzt. Somit werden die für die vorgesehenen Nutzungen notwendigen Gebäudelängen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um für die Bebauung Flexibilität zu gewährleisten. Mit der Anordnung und Größe der Baufenster wird das städtebauliche Konzept gesichert.

#### **4.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Zulässige Satteldächer im nördlichen Baufenster sollen die an Gewächshäuser angelehnte Bebauung für den Gartenmarkt ermöglichen.

*Das bauliche Ensemble ist darüber hinaus aufgrund seiner zu erwartenden Baumasse und Gebäudetiefe mit Flachdächern auszubilden.*

#### **4.6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die Versiegelung des Gebietes auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, *einen möglichst hohen Anteil begrünter Flächen zu entwickeln*, das Fachmarktzentrum baulich-räumlich zu gliedern *und das Einfügen in die Stadteingangssituation zu verbessern*.

#### **4.7 Flächen für Nebenanlagen**

Die zulässigen Nebenanlagen unterstützen die Ziele der Planung im SO FMZ oder sind für dessen Funktionsfähigkeit und Nutzung erforderlich. Es wird mit der Regelung der Zulässigkeit eine geordnete Nutzung und Gestaltung der stadtbildwirksamen Freiflächen des Plangebiets SO FMZ Rechnung getragen.

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – er dient nachfolgenden Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept. Die Stadt Waiblingen will bis zum Jahr 2020 mindestens 20 Prozent des gesamten Energiebedarfs aus regenerativen Energien wie Solar, Erdwärme, Biomasse, Wasserkraft und Windkraft abdecken.

Daher hat die Stadt Waiblingen bereits bei der Aufstellung (2003 bis 2006) des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2020) das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Maßnahme verankert. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt. Vorgesehen ist, in Neubaugebieten den Anteil der Energiegewinnung/-versorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.

Die novellierte Fassung des Baugesetzbuches (BauGB 2011) hat das Ziel, auch den Klimaschutz bei der Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen (§§ 1 und 1a BauGB).

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht, dass bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Koppelung realisiert werden müssen.

Daher wird bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten).

Die Stadt Waiblingen will dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien gebaut werden. Dies soll sich im Stadtbild niederschlagen. Deshalb ist festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Dachflächen mindestens zu 50 % mit Solaranlagen zu versehen sind. Somit wird dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung in Waiblingen Rechnung getragen.

Der Bauherr muss seine Solaranlage nicht selber bauen, er kann diese auch durch einen Dritten realisieren lassen. Die Stadt Waiblingen hat schon im Jahr 2006 eine Solardachinitiative ins Leben gerufen. Es besteht die Möglichkeit, über den Fachbereich Bürgerdienste Bauen und Umwelt, Abteilung Umweltschutz, seine Dachfläche in diese Flächen-Börse einzustellen und auf diesem Wege einen Interessenten zu gewinnen.

#### **4.8 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellflächen sind für Kunden und Beschäftigte in erheblichem Maße erforderlich, da im Fachmarktzentrum Einrichtungen des Handels vorgesehen sind, die über einen erheblichen Kundenverkehr mit PKW verfügen und Waren anbieten, die überwiegend mit dem Auto abtransportiert werden. Garagen sind aus städtebaulichen Gründen im gesamten Geltungsbereich außerhalb der bebaubaren Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

#### **4.9 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen**

Die „Planstraße A“ und die „Planstraße B“ sind zur Erschließung des nördlichen Teils des SO FMZ, zur Erschließung der zu verlagernden Stellflächen der Firma Bosch und der westlich und nordwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Straßen werden mit einer Fahrbahnbreite von bis 7,00 m (zwei Fahrstreifen mit je 3,5 m) und einem Gehweg ausgebaut. Der Gehweg wird 2,0 m breit ausgeführt. Die topografischen Verhältnisse machen eine Stützmauer an der Nordseite (zum Werkgrundstück der Firma Bosch) erforderlich.

Die Straßen werden nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und der Stadt Waiblingen übertragen. *Erforderliche Böschungen an der „Planstraße B“, die aufgrund erforderlicher Geländemodulation entstehen, sind auf den angrenzenden Grundstücken durch den Eigentümer zu dulden.*

#### **4.10 Versorgungsflächen**

Innerhalb des Planungsgebietes sind Versorgungsanlagen zur Versorgung mit Elektroenergie erforderlich. *Versorgungsanlagen für Elektroenergie können nach Abstimmung mit der Stadt Waiblingen auch an anderen Orten als im Bebauungsplan dargestellt zugelassen werden. Damit ist eine effektive Versorgungssicherheit für das Fachmarktzentrum zu gewährleisten.*

#### **4.11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das im Baugebiete anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Stellflächen, Wegen (ausgenommen Fahrgassen) und Dachflächen soll zurückgehalten und soweit die geologischen Verhältnisse dies ermöglichen, versickert und verdunstet werden. Damit wird ein Beitrag zur naturnahen Ableitung von Oberflächenwasser geleistet. Ist eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers nicht möglich, ist der Nachweis darüber vorzulegen. Die Begrünung der Flachdächer dient ebenfalls zur Verdunstung und regulierten Ableitung von Regenwasser.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Flächen für die Abfallbeseitigung unterstützt die geordnete städtebauliche Entwicklung im SO FMZ.

#### **4.12 Leitungsrechte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO FMZ befindliche Leitungen von Versorgungsunternehmen erfordern deren Sicherung durch Leitungsrechte zugunsten der Stadt Waiblingen und der Versorgungsunternehmen. Weiterhin sichern die Leitungsrechte die technische Erschließung des Plangebiets.

#### **4.13 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung**

Auf der öffentlichen Grünfläche an der L 1193 (Alte Bundesstraße) und am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind Pflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Weiterhin ist zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Reduzierung der Aufheizung versiegelter Flächen (Kleinklima) auf Parkierungsflächen je 6 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzgebote für Einzelbäume bewirken eine Durchgrünung des Plangebiets, sie sind sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen festgesetzt.

Es ist eine Begrünung von min. 50% der Dachflächen und der unbebauten Grundstücksflächen vorzusehen. Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus (Sauerstoffversorgung aus. Luftreinhaltung, Temperatenausgleich, Wasserrückhaltung und Verdunstung, Abflussverzögerung) werden positiv beeinflusst. Die Dachbegrünung ist ein Mittel zur Reduzierung der durch die Bodenversiegelung entstehenden Defizite. Die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen wird aus städtebaulichen und ökologischen Gründen festgesetzt.

#### **4.14 öffentliche und private Grünflächen**

In den Bebauungsplan wurde der Grünordnungsplan integriert. Die *im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan empfohlenen* Maßnahmen sind in Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zum Erhalt als Festsetzung in den Bebauungsplan und in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Es sind vertragliche Regelungen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes getroffen *worden*.

Die detaillierte Aufstellung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 31.01.2013 zu entnehmen.

#### **4.15 Maßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlich erheblichen Beeinträchtigungen**

Im Umweltbericht sind die Maßnahmen wie Begrünung von Grünflächen und die Pflanzung von Laubbäumen auf privaten und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Pflanzgebote in den Festsetzungen 1.10.2 bis 1.10.6 bestimmt.

Entwicklungsmaßnahmen zur Entwicklung von Feldhecken (E1 – Maßnahmen) werden außerhalb des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstücks 2290 zugeordnet. Die Maßnahmen sind in der Festsetzung 1.11, Maßnahmen zur Entwicklung von Feldhecken und Sukzessionsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – CEF – Maßnahmen festgesetzt.

Das Entfernen der Gehölze entsprechend den Maßnahmen V1 und V2 (siehe Umweltbericht Seite 40) ist entsprechend einer Abstimmung zwischen dem LRA Rems-Mur-Kreis und der Stadt Waiblingen vom 25.01.2013 erfolgt.

Es wurde festgelegt, dass auf einen zeitweiligen Erhalt des nordwestlichen Feldgehölzes bis zur Entwicklung der gewerblichen Bauflächen zwischen der Westumfahrung und dem neuen Mitarbeiterparkplatz der Robert Bosch GmbH verzichtet werden kann, sofern ca. 30 % der Gehölze der geplanten CEF-Maßnahmen von vorhandenen Gehölzflächen im Umfeld stammen.

Die Realisierung der CEF-Maßnahmen erfolgte bereits 2013.

Herstellung, dauernder Erhalt und Pflege der CEF-Maßnahmen sind in einem Städtebaulichen Vertrag *zwischen der Stadt Waiblingen und der Robert Bosch GmbH geregelt worden.*

#### **4.16 Flächen für Stützmauern und die Herstellung des Straßenkörpers**

*Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten zum Ausgleich der Höhenunterschiede erforderlich.*

*Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Verkehrsfläche als Flächen gemäß §9 Abs. 1. Nr. 26 Bau GB festgesetzt. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein. Das Hineinragen der zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Fundamente der Straßenrandbegrenzung als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche, Absturzsicherungen und notwendige Böschungen in das Privatgrundstück sind daher zu dulden.*

Stützmauern sind für die Planstraße A und die Erschließungsrampe östlich des nördlichen Baufensters erforderlich. Die Geländesituation ermöglicht keine wirtschaftlich alternative Lösung. An der Planstraße A ist die Stützmauer Bestandteil der Straße.

Zur Einordnung der Baukörper in das Gelände ist in anderen Bereichen des Geltungsbereiches auf Stützmauern zu verzichten. Zur L1193 (Alte Bundesstraße) und zur westlichen Plangebietsgrenze sind Stützmauern ausgeschlossen. Mit der Festsetzung wird eine harmonische Einordnung der Baukörper in das Gelände verfolgt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht Lösungen, wenn nachweislich keine zumutbare städtebauliche, räumliche und wirtschaftliche Alternativen bestehen.



#### **4.17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Festsetzung von Verkehrsflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie auf angrenzenden Flurstücksteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) trägt zur Realisierung und Unterhaltung der Straße bei.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen trägt zur optimalen städtebaulichen Einordnung in das Gelände bei und soll eine unnatürliche Geländemodulation ausschließen.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1 Bauliche Anlagen**

Die gestalterischen Festsetzungen werden im Rahmen einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO definiert, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird. Diese Festsetzungen tragen zur Sicherung der gestalterischen Ziele der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Die Eingangssituation in die Stadt Waiblingen ist gestalterisch besonders zu würdigen.

*Im Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag wurden die gestalterischen Ziele näher bestimmt.*

Im gesamten Plangebiet sind die Neubauten mit Flachdach (ausgenommen die Gebäude des nördlichen Baufensters, in dem ein Gartenmarkt vorgesehen ist) auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, um ein möglichst kompaktes Erscheinungsbild der Baukörper zu erreichen. Die Dachbegrünung trägt zur gestalterischen Aufwertung und zur Verbesserung der ökologischen Situation bei.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den baulichen Anlagen bestimmen näher die bauliche Ausbildung der Gebäude und deren Gestaltung. Insbesondere sind dabei Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die Installation von Solaranlagen sowie der Fassaden und deren Gestaltung getroffen.

*Die Installation von Solaranlagen soll dazu beitragen den Anteil der genutzten erneuerbare Energien zu erhöhen.*

### **5.2 Werbeanlagen**

Den Werbeanlagen kommt im Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Ein schlüssiges Werbekonzept für das gesamte FMZ wird das Erscheinungsbild des Gebiets nachhaltig prägen. Die individuelle Qualität eines Anbieters (Sortimentes) soll im Gesamtkonzept wirksam werden. Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen dienen ebenfalls zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen und störender Häufung.

Die exponierte Lage des Plangebiets nahe dem westlichen Stadtrand der Stadt Waiblingen und die Nutzungsvielfalt machen ein abgestimmtes und ausgewogenes Werbekonzept erforderlich.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig. Die Festsetzungen nach LBO bestimmen den Rahmen für ein Werbeflächenkonzept und sind Grundlage für dessen Ausformulierung. Das Werbeflächenkonzept ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

### **5.3 Weitere örtliche Bauvorschriften**

Weitere örtliche Bauvorschriften zu den Stellflächen, der Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen bei Stellflächen und Wegen, zur Abschirmung von beweglichen Abfallbehältern, sowie Einfriedungen und Antennenanlagen werden zum Erreichen der ökologischen und städtebaulichen Ziel für das SO FMZ erlassen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben

der städtebaulichen Gestaltung soll mit diesen Festsetzungen einer hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

## 6. Bodenordnung

Die für das Fachmarktzentrum erforderlichen Grundstücke hat die Erschließungsträgerin durch notariellen Kaufvertrag zum Eigentum bzw. als Erbbaurecht weitgehend erworben. Die Grundstücke für das Fachmarktzentrum umfassen eine Fläche von ca. 3,45 ha. Die öffentliche Erschließung wird auf Flächen der Fa. Bosch realisiert und an die Stadt Waiblingen übertragen.

Die Firma Bosch wird ihre, durch die Überplanung entfallenden Mitarbeiterstellplätze innerhalb des Betriebsgeländes kompensieren.

*Ziel ist die ordnungsgemäße Verfügbarkeit der für das SO erforderlichen Flächen.*

*Öffentliche Verkehrsflächen werden nach Herstellung durch den Investor und Abnahme durch die Stadt in das Eigentum der Stadt Waiblingen übergehen.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 4,22 ha.

## 7. Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich einen Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag zur Realisierung eines konkreten Bauvorhabens in den Baugebietsteilen SO FMZ mit der Stadt Waiblingen abzuschließen.

Bestandteil dieses Vorhabens ist ein abgestimmtes und im Bebauungsplan festgesetztes Nutzungskonzept (Art der baulichen Nutzung SO FMZ), dem eine Auswirkungsanalyse vom Dezember 2013, erarbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), zugrunde liegt. *Redaktionelle Ergänzungen wurden im Juni 2014 in die Auswirkungsanalyse eingearbeitet*

Die Gesamtverkaufsfläche (VKF) beträgt max. 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtnutzfläche des Fachmarktzentrums einschließlich aller VK, HNF und zuzurechnenden Nebennutzflächen (NNF) beträgt ca. 29.450 m<sup>2</sup>.

## 8. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan ges.</b>	<b>ca. 4,22 ha</b>	<b>100,00 %</b>
Sondergebiet (SO FMZ)	ca. 3,45 ha	ca. 81,08 %
davon überbaubare Flächen	ca. 1,83 ha	ca. 53,04 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,71 ha	ca. 16,85 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,05 ha	ca. 1,30 %

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, den 15.10.2014

gez. Priebe

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