

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen Ortsmitte Beinstein“

begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- das Flurstück 42/3, die Garagen auf dem Flurstück 42 und einer geradlinigen Verlängerung durch das Flurstück 48 im Norden,
- die Flurstücke 51, 52 und 52/3 im Osten,
- das Flurstück 64 im Süden und einer geradlinigen Verlängerung durch das Flurstück 48 die westliche Grundstücksgrenze des Weges, Flurstück 48 im Westen, *angrenzend an die Flurstücke 62 und 72.*

Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Beinstein.

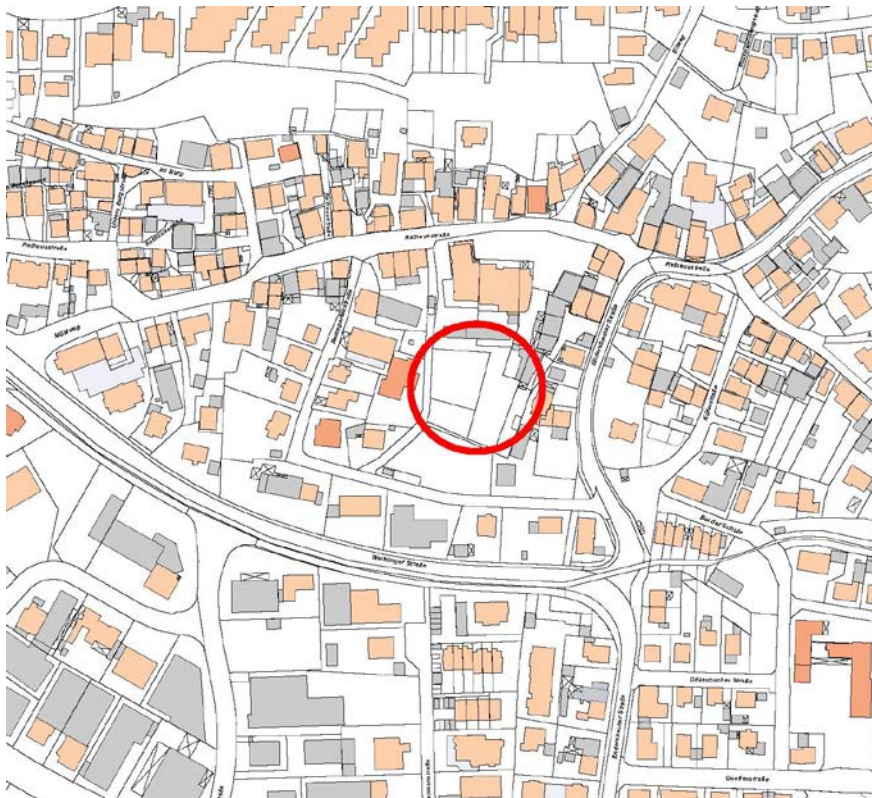
Rechtsverbindlich ist das Abgrenzungsband der Planzeichnung.

Planbereich 13

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 12.02.2015 mit redaktionellen Änderungen vom 08.06.2015



Kartenausschnitt Ortskern Beinstein

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

1.1 Planungsanlass und Verfahrensschritte

- 1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse
- 1.1.2 Sachstand / vorangegangene Verfahren
- 1.1.3 Aufstellungsbeschluss / frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB
- 1.1.4 Übergeordnete Planungen
- 1.1.5 Rechtszustand

1.2. Ausgangssituation

- 1.2.1 Städtebauliches Umfeld
- 1.2.2 Vorhandene Nutzung
- 1.2.3 Geländeform und Topographie
- 1.2.4 Soziale Infrastruktur
- 1.2.5 Technische Infrastruktur, Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen
- 1.2.6 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

1.3. Städtebauliche Konzeption

- 1.3.1 Baustruktur, städtebauliche Einbindung, Höhenentwicklung, Dichte
- 1.3.2 Verkehrserschließung
- 1.3.3 Ver- und Entsorgung / Energiekonzept
- 1.3.4 Grünkonzept
- 1.3.5 Natur- und Umweltschutz
- 1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz
- 1.3.7 Überschwemmungsgebiet
- 1.3.8 Bodenordnung
- 1.3.9 Flächenbilanz
- 1.3.10 Kosten

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.3 Bauweise
- 2.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen und Stellplätze, Flächen für Nebenanlagen
- 2.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
- 2.1.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie
- 2.1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebote
- 2.1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 2.1.9 Überschwemmungsgebiet / Schutz vor Hochwasser
- 2.1.10 Maßnahmen zur Sicherung kontinuierlicher ökologischer Funktion, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG

2.2 Örtliche Bauvorschriften

- 2.2.1 Gestalterische Bauvorschriften
- 2.2.2 Stellplatzverpflichtung
- 2.2.3 Ordnungswidrigkeiten

2.3 Hinweise

Verzeichnis der Anlagen

- Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Beinstein“, Projekt-Nr. 1566/1 vom 27.02.2015 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine +Jud, Stuttgart
- Baugeologisches Gutachten vom Geologischen Büro Dr. Behringer Aktenzeichen S-14 465 be/bi vom 08.August 2014
- Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Beinstein“ von der Werkgruppe Grün, Stuttgart vom September 2014
 - *mit Faunistischer Kartierung zum Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Beinstein“ vom Mai 2015 und*
 - *Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Pflegeeinrichtung Beinstein“ vom Mai 2015*
- Einrichtungskonzept für das geplante Seniorenzentrum in Waiblingen – Beinstein vom Deutschen Roten Kreuz, Kreisverband Stuttgart e.V. (ohne Datum – übergeben am 21.01.2013)
- Merkblatt Bodenschutz vom LRA Rems-Murr-Kreis
- Naturschutzrechtliche Anforderungen zum Artenschutz, LRA Rems-Murr-Kreis, 3-Stufenmodell
- Merkblatt Naturschutzfachliche Aufwertungen in Streuobstgebieten, LRA Rems-Murr-Kreis
- Merkblatt Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge auch bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, LRA Rems-Murr-Kreis
- *DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138
Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser*

Die Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Planungsanlass, Ausgangsposition und städtebauliches Konzept

1.1 Planungsanlass und Verfahrensschritte

1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse

Der Stadtentwicklungsplan der Stadt Waiblingen gibt vor, Angebote im Bereich des Wohnens im Alter dezentral in den Ortschaften mit Betreutem Wohnen und Pflege zu entwickeln (siehe STEP 2030 Band II, Seite 39 und Band III, C 3.1).

Im Ortsentwicklungsplan Beinstein wird die Notwendigkeit zur Errichtung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen und die Pflege untermauert und bereits in der Ortsmitte verortet (Ortsentwicklungsplan Beinstein 2020, Seite 27/28).

Mit der Entwicklung einer Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen in Beinstein wird das Ziel erreicht dass in allen Ortschaften und der Kernstadt Waiblingen Pflegeeinrichtungen zur Verfügung stehen. Die Integration Pflegebedürftiger und von Bürgerinnen und Bürger mit Betreuungsbedarf kann so besser gewährleistet werden.

Die dezentrale Entwicklung von Angeboten für die Pflege und das Betreute Wohnen in den Ortschaften ermöglicht, dass Bewohner der Ortschaft ihre vertraute Umgebung nicht verlassen müssen. Es werden bessere Möglichkeiten der sozialen Integration älterer und pflegebedürftiger Menschen angeboten.

Bausteine des wohnortbezogenen Wohn-, Pflegekompetenz- und Dienstleistungszentrums sind:

- Öffnung des Hauses für das Gemeinwesen
- Zentrum für Begegnungen
- Vollstationäre Einrichtung mit eingestreuten Kurzzeitpflegeplätzen
- Betreute Wohnungen (mit Service) für ältere und behinderte Menschen (Mietwohnungen)

Planungsziel ist die Integration der Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen in das öffentliche Leben des Ortsteils Beinstein. Den Bewohnern soll soweit möglich die eigenständige Teilhabe am täglichen Leben ermöglicht werden.

Neben der vorgesehenen Pflege, dem Angebot der Tagespflege und der Verhinderungspflege ist das Betreute Wohnen (Mietwohnungen) integrativer Bestandteil des Konzeptes. Es sind Begegnungsmöglichkeiten und der Pflege dienende ergänzende Einrichtungen vorgesehen. Menschen, die Pflegeleistungen in Anspruch nehmen und der Personenkreis der über 65jährigen sind Zielgruppen.

Das Wohnkonzept ist auch für Senioren (60+), die alleinstehend sind und bevorzugt in Gemeinschaft leben möchten, für körperbehinderte Menschen (60+) und für junge körperbehinderte und pflegebedürftige Bewohner, die nicht alleine leben wollen, offen (siehe auch Einrichtungskonzept für das geplante Seniorenzentrum in Waiblingen – Beinstein).

in der Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen sollen Begegnungsmöglichkeiten der Bewohner mit Bürgerinnen und Bürgern der Ortschaft und der Stadt Waiblingen und mit Besuchern geschaffen werden. Die Einrichtung soll der Öffentlichkeit mit zur Verfügung stehen. Das Haus ist in das öffentliche Leben der Ortschaft Beinstein einzubinden

Die Stadt Waiblingen verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Innenentwicklung wird der Außenentwicklung vorangestellt. Die Nutzung von Baulandreserven unmittelbar in der Ortsmitte, die bereits beplant sind, ist zur Ansiedlung einer Gemeinbedarfseinrichtung für die Pflege mit ergänzenden Nutzungen, die auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, optimal.

Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist gegeben. Ver- und Entsorgungsnetze des Bestandes können genutzt werden.

Die Fläche soll als Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden um mit den geplanten Nutzungen Pflege und Betreutes Wohnen für die Allgemeinheit und die Bewohner des Hauses Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen.

Das geplante Vorhaben lässt sich aufgrund veränderter Vorschriften und den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes nicht umsetzen. Zu berücksichtigen sind bei der Planung veränderte Anforderungen die sich u. A. aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem BNatSchG ergeben.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen mit der vorliegenden Planung folgende Ziele erreicht werden:

- Im Rahmen der Innenentwicklung soll eine Fläche entwickelt werden, die zukünftig besonders der Integration pflegebedürftiger Menschen und Älteren Bürgern und Bürgerinnen im Betreuten Wohnen fördert und Begegnungsmöglichkeiten schafft.
- Die Nutzbarmachung des Standortes ermöglicht vorhandene soziale und technische Infrastruktur besser zu nutzen.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere Anforderungen an den Schutz vor Hochwasser zu berücksichtigen.
- Mit der Planung ist eine funktionale und gestalterische Einbindung des Bereiches in die Ortsmitte Beinstein zu erreichen.

In der Stadt Waiblingen besteht Bedarf an Pflegeplätzen und an Wohnungen für das Betreute Wohnen.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt.

1.1.2 Sachstand / vorangegangene Verfahren

Es wurden vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes Gespräche mit verschiedenen möglichen Betreibern einer Pflegeeinrichtung geführt. In den Gesprächen wurden Vorgaben für die Nutzung und Vorgaben für das Einfügen des Objektes in den städtebaulichen Raum vermittelt.

Die Pflegeeinrichtung soll 30 Pflegeplätze und einen öffentlich geförderten Begegnungsraum umfassen. Optional können Wohnungen für Betreutes Wohnen angeboten werden. Im Bereich des Erdgeschosses kann auch eine gastronomische Nutzung, wie z.B. ein Café, dazu beitragen, dass die Einrichtung der Öffentlichkeit mit zur Verfügung steht. So kann das Haus verstärkt in das öffentliche Leben der Ortschaft eingebunden werden.

Am Verfahren beteiligten sich mehrere Betreiber mit von Ihnen gewählten Inverstoren / Projektentwickler und Architekturbüros, die ein städtebaulich gestalterisches Konzept entwickelten. Durch die Betreiber wurden Betriebskonzepte für die Pflegeeinrichtung und das Betreute Wohnen erarbeitet.

Die eingegangenen Entwürfe und Betriebskonzepte wurden verwaltungsintern geprüft und mit den jeweiligen Betreibern, Investoren und Planern besprochen. Die Teams haben ihre Konzepte vorgestellt.

In der Sitzung des Ortschaftsrates Beinstein vom 16.09.2013 wurde seitens des Gremiums die Entscheidung getroffen, mit dem DRK Stuttgart in die weiteren Verhandlungen einzutreten.

Ein wesentliche Kriterien für die Entscheidung mit dem DRK in weitere Verhandlungen einzutreten waren der Inhalte des Nutzungskonzeptes, die Zielstellung die Wohnungen

des Betreuten Wohnens als Mietwohnungsbau zu errichten und der Entwurf des Architekturbüros „Re2area“ (OR Bei 16/2013).

1.1.3 Aufstellungsbeschluss / frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen Ortsmitte Beinstein“ wurde am 26.02.2014 durch den Gemeinderat gefasst (OR Bei 1/2014).

Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer „Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen“ auf Flächen der Innenentwicklung. Für die Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 gewählt.

Die Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nach den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000,00m² (siehe Flächenbilanz).

Maßgeblich für den Aufstellungsbeschluss ist der Lageplan vom 16.01.2014 (OR Bei 1/2014).

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 14.03.2014 bis 31.03.2014 statt. Am 30.03.2014 wurde eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2014 um Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen der Öffentlichkeit die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes (Offenlage) fand im Zeitraum vom 13.04.2015 bis 18.05.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.2015 um Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen der Öffentlichkeit die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

1.1.4 Übergeordnete Planungen

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

Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf / Wohnen im Bestand da. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.1.5 Rechtszustand

Das zu überplanende Areal befindet sich zu überwiegendem Teil im Eigentum der Stadt Waiblingen. Auf dem Flurstück 42 befindet sich ein geringer Miteigentumsanteil. Das Ausparzellieren der betroffenen Fläche ist erforderlich.

Für das Plangebiet gilt der seit dem 20.02.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Ortskern Beinstein – 3. Änderung im südlichen Bereich“ (13.22). Der Bebauungsplan setzt an der Stelle ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,8. Ein Teilbereich beinhaltet die Festsetzung Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und

Landschaft.

In Waiblingen und den Ortschaften sollen lt. Stadtentwicklungsplan Pflegeeinrichtungen entwickelt werden. Diese Zielstellung wird mit dem Bebauungsplan erreicht.

Alle bestehenden Bebauungspläne sind im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen Ortsmitte Beinstein“ mit Satzungsbeschluss aufzuheben.

- Ortskern Beinstein – 3. Änderung im südlichen Bereich (13/22) vom 10.02.1997
- Teilbebauungsplan Remsgärten (13/12) vom 22.01.1966
- Schubertstraße-Mozartweg (13/10) vom 15.05.1962

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Pflegeeinrichtung und Betreutes Wohnen Ortsmitte Beinstein“ werden in dessen Geltungsbereich die *alle noch bestehenden* Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

1.2. Ausgangssituation

1.2.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsmitte von Beinstein, südlich der Rathausstraße und dem zentralen Platz.

Im Norden des Geltungsbereiches grenzen die Wohnbebauung mit Einzelhandel und Dienstleistung der Häuser Rathausstraße 27 und 29 sowie ein Parkplatz und private Garagen für diese Nutzungen an.

Im Osten ist Wohnbebauung mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung vorhanden. Das südlich angrenzende Grundstück bis zur Remsgartenstraße ist gegenwärtig durch eine Streuobstwiese geprägt, die jedoch Bestandteil des Bebauungsplanes „Ortskern Beinstein – 3. Änderung im südlichen Bereich“ (WA) ist. Südlich der Remsgartenstraße befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Beinstein.

Der evangelische Kindergarten „Arche Noah“ bildet die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1.2.2 Vorhandene Nutzung

Die Grundstücke sind bisher überwiegend eine Streuobstwiese. Teilweise ist der Geltungsbereich des B-Planes im Norden für das Parken privater PKW genutzt.

1.2.3 Geländeform und Topographie

Das Gelände ist nahezu eben. In Richtung der im Norden angrenzenden Garagen gibt es einen Geländeversatz zu den tieferliegenden Verkehrsflächen der angrenzenden Garagen.

1.2.4 Soziale Infrastruktur

Die in nächster Nähe befindlichen das Rathaus Beinstein, Einrichtungen der medizinischen Versorgung. Auch Einrichtungen der Dienstleistung und der Nahversorgung sind für die Pflege und das Betreute Wohnen ein besonderer Lagevorteil. Bürgerinnen und Bürger mit eingeschränkter Beweglichkeit wird so die Möglichkeit der Teilnahme am öffentlichen Leben

erleichtert. Sie können weiter in ihrer vertrauten Umgebung verbleiben.

1.2.5 Technische Infrastruktur, Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Plangebietes sodass die Ver- und Entsorgung des Vorhabens über das Bestandsnetz realisiert werden kann. Leitungen befinden sich hauptsächlich im der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Eine Gasleitung und Telekommunikationslinien befinden sich zum Teil außerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche und wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

1.2.6 Verkehrerschließung / Ruhender Verkehr

1.2.6.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird nördlich von der Straße „Rathausstraße“ erschlossen. Die technischen Voraussetzungen zur Erschließung der Anlieferung der Pflege und der Stellflächen der Pflege sowie der Müllentsorgung sind durch den Bauherrn / Investor zu schaffen. Eine Anbindung an die Remsgartenstraße ist fußläufig über den vorhandenen Weg möglich. Eine Verkehrerschließung mit Kraftfahrzeugen erfolgt von der Remsgartenstraße nicht.

1.2.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestelle vor dem Rathaus Beinstein liegt ca. 100 m vom Planbereich entfernt und wird von den Buslinien 202/ 204 angefahren.

1.2.6.3 Fußwege- und Radverbindungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist direkt durch einen vorhandenen Fuß- und Radweg erschlossen. Der Fuß- und Radweg ist zum Teil Bestandteil des Geltungsbereiches. Und bleibt erhalten.

1.2.6.4 Ruhender Verkehr

Die Parkplätze nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden erhalten. Südlich der Garagenzeile gehören 5 Stellflächen zur nördlich angrenzenden Bebauung der Rathausstraße. Diese Stellflächen sind mit dem Vorhaben für den bisherigen Nutzer nachzuweisen.

1.3. Städtebauliche Konzeption

1.3.1 Baustruktur, städtebauliche Einbindung, Höhenentwicklung, Dichte

Mit dem Bebauungsplan wird angestrebt die Dichte des Gebietes der umgebenden Bebauung aufzunehmen. Da für eine Gemeinbedarfsfläche keine GRZ – Dichtewerte vorgegeben werden, soll sich die zukünftige Bebauung an der GRZ der umliegenden Gebiete und der tatsächlichen Bebauung orientieren. Diese Gebiete sind als MI (GRZ 0,6) und WA (GRZ 0,4) und ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche der Pflege wird eine GRZ von 0.5 festgesetzt.

Mit dieser Vorgabe fügt sich die vorgesehene Bebauung in die räumliche Struktur der Ortsmitte von Beinstein ein. Zur besseren Einfügung der Bebauung *in der Höhe* hat die im Verlauf des Planungsprozesses erfolgte Reduzierung des Westflügels um ein Geschöß beigetragen. Die durch die Regionalplanung geforderten Dichtewerte für das Wohnen von 80 EW/ha werden erreicht.

Zwei Hauptbaukörper, Pflege und Betreutes Wohnen, können in Nord-Süd-Ausrichtung

dreigeschossig vorgesehenen vorgesehen werden. Das verbindende Element zwischen diesen Baukörpern, das Nutzungen der Pflege, des Betreuten Wohnens aber besonders auch Gemeinschaftseinrichtungen und Begegnungsräume aufnehmen soll, kann ein Geschoss höher ausgeführt werden. Gegenüber der nördlich befindlichen Bebauung an der Rathausstraße ist die festgesetzte Gebäudehöhe angemessen und lässt keine negativen Auswirkungen auf die Bebauung erwarten. Die vorhandene EFH der Bebauung der Rathausstraße ist etwa 1 bis 1 1/2 Geschosse höher als die Bebauung im Geltungsbereich des Planungsgebietes.

Es wird ein klar gegliederter, funktional und städtebaulich ausgewogener Gebäudekomplex, der sich in die Umgebungsbebauung gut einfügt und die geforderten Funktionen nachweist geplant.

Für Pflege und Betreutes Wohnen werden weitgehend optimale Ausrichtungen der Zimmer und Aufenthaltsräume der Wohnungen verwirklicht.

Die Zuordnung des Haupteingangs in der Sichtachse von der Rathausstraße bindet das Gebäude gut an die Ortsmitte an.

Freiräume werden differenziert zwischen den Hauptbaukörpern angeboten (dreiseitig vom Gebäude umschlossen). Nutzungen können im Freiraum durch die Bewohner des Hauses aber auch durch Bewohnerinnen und Bewohner der Ortschaft und durch Besucher des Hauses genutzt werden. Aufgrund der Höhenreduzierung des Gebäudekomplexes waren im Rahmen der Vertiefung der Planung auch Änderungen des zugeordneten Freiraumes erforderlich.

Es wurde eine EFH min. festgesetzt, da sich das Gebiet in einem Überschwemmungsgebiet befindet. Ebenso wurde eine max. Gebäudehöhe bezogen auf die absoluten Höhen üNN festgesetzt. Damit wird die Höheneinordnung der Bebauung in die Umgebung gesichert.

Die westlich angrenzende Bebauung des Kindergartens ist 2-geschossig+Dach. Östlich schließt eine eher heterogene Baustruktur, die sich teilweise aus der Nutzung ergibt, angesiedelt. Geprägt ist die Bebauung durch zweigeschossige Gebäude zuzüglich Dachs. Eingeschossige Nebengebäude sind ebenfalls vorhanden. Südlich des Plangebietes ist die Fläche bis zur Resgartenstraße unbebaut.

1.3.2 Verkehrserschließung

1.3.2.1 Fließender Verkehr, Fußgänger und Radverkehr, Ruhender Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Rathausstraße anzuschließen. Die Erschließung durch Kfz erfolgt ausschließlich von Norden. Es wird eine private Erschließungsfläche vor den bereits vorhandenen Garagen festgesetzt. Hier werden auch Flächen für das Parken, die Anfahrt für den Rettungswagen und die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge der Pflege vorgesehen. Die Anfahrt zur Pflege mit Betreutem Wohnen erfolgt ausschließlich mit Kleintransporterfahrzeugen.

Müllbehälter und Wertstoffcontainer sind durch den Betreiber der Einrichtung an einem mit der Stadt Waiblingen zu vereinbarenden Standplatz *an der Rathausstraße* am Tag der Abholung bereit zu stellen.

Notwendige Um- und Ausbauten der Zufahrt zur Anlieferung und zu den Stellflächen sind durch den Investor in Abstimmung mit der Stadt zu planen und zu finanzieren.

Schleichverkehr zwischen Rathausstraße und Remsgartenstraße ist auszuschließen. Der Weg Remsgartenstraße / Rathausstraße bleibt als Fuß- und Radweg erhalten. Über

diesen Weg erfolgt die Anbindung des Gebietes an das Fußwegenetz der Ortschaft und bindet den Radweg an das Straßennetz und den Verkehrsberuhigten Bereich der Rathausstraße an.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist im Einsatzfall von der Remsgartenstraße über den Fuß- und Radweg möglich.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestelle vor dem Rathaus Beinstein liegt ca. 100 m vom Planbereich entfernt und wird von den Buslinien 202 / 204 angefahren.

1.3.3 Ver- und Entsorgung / Energiekonzept

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Plangebietes sodass die Ver- und Entsorgung des Vorhabens über das Bestandsnetz realisiert werden kann. Die Leitungen befinden sich hauptsächlich in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Leitungen, die sich teilweise außerhalb des Weges befinden sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Waiblingen mit Gas versorgt werden. Eine Gasleitung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gemäß dem Ziel der Stadt Waiblingen den Anteil erneuerbare Energien zu erhöhen, ist die Nutzung der Solarenergie auf min. 50 % der Dachflächen vorzusehen. Dem Bauherrn stehen unterschiedliche Varianten zur Nutzbarmachung von Solarenergie zur Verfügung.

1.3.4 Grünkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenwärtig eine Streuobstwiese. Das Ziel der Nutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung erfordert einen sorgsamem Umgang mit diesen Flächen, auch wenn diese baulich in Anspruch genommen werden. Die Freiräume im Umfeld der Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen sollen den Bewohnern zum Aufenthalt im Freiraum dienen aber auch Begegnungsmöglichkeiten mit den Bürgerinnen und Bürgern der Ortschaft und Gästen ermöglichen. Die Bebauung soll Innen- und Außennutzung optimal miteinander verknüpfen.

Die Grundstücksflächen die nicht als Zugang, Zufahrt oder Stellplätze dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Dachflächen sind mindestens zu 50% extensiv zu begrünen.

Die Begrünung von Dächern trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei.

1.3.5 Natur- und Umweltschutz

Das Gelände wurde in der Vergangenheit als Streuobstwiese genutzt. Die älteren Obstgehölze weisen entsprechend dem Untersuchungsergebnis der „Werkgruppe Grün“ teilweise Baumhöhlen auf, die Lebensraum und Bruthöhlen für Fledermäuse und Vögel sein können.

Mit einer „Artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung“ und ergänzenden Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen (siehe Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan Pflegeeinrichtung Beinstein vom September 2014, Seiten 5 und 6 sowie ergänzende Faunistische Kartierung und Habitatpotentialanalyse vom Mai 2015) wurden

Revierkartierungen vorgenommen.

In Folge dieser Untersuchungen hat der Gutachter Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität empfohlen. Zur Konfliktbewältigung entsprechend § 44 BNatSchG wurden Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen.

Die CEF-Maßnahmen *wurden* als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG realisiert.

Die Stadt Waiblingen hat dazu entsprechend den Empfehlungen des Gutachters folgende Maßnahmen vorbereitet bzw. durchgeführt:

- Anbringen von Nistkästen im näheren Umfeld des Planungsgebietes zur Überbrückung von zeitlichen Entwicklungsdefiziten
- Neupflanzung von standortgerechten heimischen Obstbäumen als Ergänzungs- und Verjüngungspflanzung einer bestehenden Streuobstwiese (südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gemarkung Beinstein), Revitalisierung und Ergänzung einer bestehenden Streuobstwiese in der Gemarkung Waiblingen an der Gemarkungsgrenze zu Beinstein.
- Sicherung einer dauerhaften extensiven Bewirtschaftung der Streuobstwiesen

Die Maßnahmen *wurden* unter Anlehnung an das Merkblatt „Naturschutzfachlich Aufwertungen in Streuobstgebieten“ des LRA Rems-Murr-Kreises durchgeführt.

1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, um zu klären, ob am vorgesehenen Standort störende Geräuschimmissionen durch die umliegenden Anlagen zu erwarten sind.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud erarbeitet.

Nach Klärung, dass es sich bei der Einrichtung nicht um eine Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm handelt, konnte davon ausgegangen werden, dass in der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche die Grenzwerte eines WA einzuhalten sind.

Auf dieser Grundlage wurde der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte geführt. Es wird der Nachweis erbracht, dass die Grenzwerte im Regelbetrieb tags und nachts eingehalten werden können. Auch im Einsatzfall der Feuerwehr tags treten keine Grenzwertüberschreitungen auf.

Feuerwehreinätze nachts, die aufgrund der vorliegenden Einsatzstatistik zu den seltenen Ereignissen gezählt werden können, verursachen eine Überschreitung der Spitzenpegel. Die Einsätze der Feuerwehr werden hier neben der Betrachtung und Einordnung in die seltenen Ereignisse als Ereignisse zur Gefahrabwendung (Ausnahmeregelung für Notsituationen gemäß TA Lärm) gewertet und können außerhalb der Beurteilung bleiben.

Spitzenpegelüberschreitungen, die auf der Nordseite der Gemeinbedarfsfläche durch das Türschlagen der PKW auftreten können als wohngebietstypische Alltagserscheinungen gewertet werden.

In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau sind einzuhalten.

1.3.7 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des deklaratorisch festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100. Statistisch ist zu erwarten, dass die Fläche einmal in 100 Jahren überflutet wird.

Da das Plangebiet bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 überplant ist, kann eine Planänderung vorgenommen werden. *Vor Erteilung einer Baugenehmigung* sind die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 WHG zu schaffen.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des § 78 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
 2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in einer Flutmulde am Sulzbach ausgeglichen werden. Ziel ist die zeitgleiche Herstellung des verloren gehenden Rückhalterumes, wie in Nr. 1 des § 78 Abs. 3 WHG gefordert wird.

Die Planung für diese Flutmulde wird gegenwärtig erarbeitet. Die notwendigen Artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehungen, die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Voraussetzung für die Planung und Einreichung der Unterlagen für die Wasserrechtliche Genehmigung.

1.3.8 Bodenordnung

Für das Vorhaben ist eine Bodenordnung nicht erforderlich. Die Flächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt Waiblingen. Zu einer Teilfläche und einem Miteigentumsanteil an einem Grundstück sind Vertragliche Regelungen und das das Herausparzellieren eines Grundstücks in Vorbereitung.

1.3.9 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.2.450,00 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 194,00 m ²
- private Verkehrsfläche	ca. 187,00 m ²
- Bauland Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.069,00 m ²

1.3.10 Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden vom Investor und von der Stadt Waiblingen getragen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes und des Ortsentwicklungsplanes soll in Beinstein in zentraler Lage eine Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen für Seniorinnen und Senioren angesiedelt werden.

Für die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet **eine Gemeinbedarfsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt.

Wesentliches Planungsziel ist die Integration der Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen in das öffentliche Leben des Ortsteils Beinstein, um den Bewohnern soweit möglich die eigenständige Teilhabe am täglichen Leben zu ermöglichen. Neben der vorgesehenen Pflege und Wohnungen des Betreuten Wohnens sind Begegnungsmöglichkeiten und der Pflege dienende ergänzende Einrichtungen vorgesehen.

Die Einrichtung, die neben der Pflege, der Möglichkeit der Tages- und Verhinderungspflege auch Angebote zur Begegnung mit Bürgerinnen und Bürger der Ortschaft bietet, stützt den Allgemeinwohlbezug (z.B. Cafeteria, Veranstaltungsraum, der der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann).

Bewohner des Teils der Betreuten Wohnungen (Mietwohnungen) können Angebote der Pflegeeinrichtung nutzen.

Die Gemeinbedarfseinrichtung stärkt die der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen in der Ortsmitte.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von dem Gebiet dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke stützen die Zielstellung zur Stärkung und Integration in der Ortsmitte.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** die und die **Höhe der baulichen Anlagen** bestimmt. Eine GRZ wird für Gemeinbedarfsflächen in der BauNVO nicht bestimmt. Aus der örtlichen Situation der Ortsmitte Beinstein wird für den Bebauungsplan Pflege Beinstein eine Dichte abgeleitet. Die (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Der städtebaulichen Einfügung in die umgebende Bebauung wird durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Die Lage im HQ 100 erfordert die Festsetzung einer EFH min. Damit wird gewährleistet, dass bei einem eintretenden Hochwasserstand HQ 100 (226,05 üNN) keine Überflutung des Erdgeschosses eintreten kann. Der Bauherr ist darüber hinaus verpflichtet für Hochwasserereignisse die über dem festgesetzten HQ 100 liegen (z.B. HQ extrem) Vorsorge vor Hochwasserschäden zu treffen.

Auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen und Arbeitshilfen wird hingewiesen.

Um die Einbindung der Bebauung in das Ensemble der Nachbarbebauung sicherzustellen, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt in absoluten Höhen über NN festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die großzügige Festsetzung eines Baufensters gibt Flexibilität für die Bebaubarkeit. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche schafft insbesondere Spielraum für eine flexible Bebauung, bei der der Bauherr optimal auf die funktionelle Organisation seines Vorhabens eingehen kann.

Zur harmonischen Einfügung der Gebäude werden für technische Aufbauten und für Solaranlagen die maximalen Höhen und ihr Abstand zum Dachrand festgesetzt.

2.1.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände der Bebauung sind einzuhalten.

2.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen und Stellplätze, Flächen für Nebenanlagen

Im städtebaulichen Entwurf wird Wert auf die Aufenthaltsqualität der Freibereiche gelegt. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen *und nicht zur baulichen Nutzung herangezogenen Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen* sind vorrangig zur Nutzung durch die Pflege zu gestalten. Freianlagen sollen zur Begegnung von Bewohnern der Pflege, des Betreuten Wohnens und der Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden (siehe auch Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pflanzgebote)

Stellplätze und Carports sind innerhalb der dafür mit „ST“ und „CP“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Der erforderliche Nachweis der Stellflächen für die Pflege und die Betreuten Wohnungen ist aufgrund der besonderen Nutzungsbedingungen der Einrichtung abgestimmt. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwingend müssen jedoch die Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen erfüllt werden. Auf § 78 Abs. 3 WHG wird verwiesen.

2.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in sehr geringfügigen Umfang erforderlich. Der Anschluss der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die Öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich Rathausstraße) an die Rathausstraße. Erforderliche Maßnahmen zur Anbindung an diese Verkehrsflächen sind durch den Bauherrn der Gemeinbedarfseinrichtung in Abstimmung mit der Stadt Waiblingen zu planen und zu bauen. Das gilt insbesondere für die Erschließungsrampe westlich der Garagenzeile und den Anschluss an die Erschließungsgasse der Garagenzeile nördlich der Gemeinbedarfsfläche. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur privaten Erschließung angrenzender Grundstücke und zur Andienung der Pflege“ festgesetzt.

Der bereits vorhandene Geh- und Radweg wird erhalten, dient der fußläufigen Erschließung und der Erschließung mit dem Fahrrad. Es erfolgt eine Festsetzung der Fläche als „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“. In Notfallsituationen ist eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen möglich.

Einfahrten von diesem Fuß- und Radweg zur Gemeinbedarfsfläche werden ausgeschlossen. Eine Fahrverbindung zwischen der Rathausstraße und der Remsgartenstraße ist auszuschließen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen Böschungen und ähnlichen Geländeänderungen tragen zu einem optimalen Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum bei und sichern die fachgerechte Ausbildung des angrenzenden Straßenkörpers.

Die Zulässigkeit von Stützmauern nördlich der Gemeinbedarfsfläche soll die Herstellung der Stellflächen und der Anlieferung auf vorhandener Ebene der Garagen ermöglichen.

2.1.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie

Die Stadt Waiblingen hat bereits bei der Aufstellung des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2020, in den Jahren 2003 bis 2006) das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Maßnahme verankert. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt. Vorgesehen ist, bei Neubauvorhaben 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 getroffen werden müssen. Daher wird bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes darauf geachtet, dass insbesondere 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 auch im Stadtbild niederschlagen. Deshalb ist festgesetzt, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Dachflächen mindestens zu 50 % mit Solaranlagen zu versehen sind.

Der Bauherr ist nicht verpflichtet seine Solaranlage selber zu bauen und zu betreiben. Er kann diese auch durch einen Dritten realisieren und / oder betreiben lassen.

2.1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebote

Sämtliche Bepflanzungen durch Einzelbäume und Sträucher und die Anlage von Grünflächen sind an den heimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation zu orientieren. Die Vegetation soll regionaltypisch und standortgerecht entwickelt werden. Bepflanzungen sind mit der Stadt Waiblingen (Abteilung Grünflächen und Friedhöfe) abzustimmen. Vorschläge zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern werden in der Pflanzliste in den Hinweisen gegeben.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und anderen Pflanzen, die eine optimale Entwicklung von Natur- und Landschaft im bebauten Innenbereich der Ortschaft ermöglicht und zur Nutzung der durch die Bewohner der Pflege und der Betreuten Wohnungen geeignet ist. Besonderes Augenmerk wird darauf gelegt, dass Freiräume zur Verbindung von Innen und Außen und zur Nutzung gemeinsam mit der Allgemeinheit herangezogen werden können.

Festsetzungen zur Qualität des Pflanzgutes und zur Pflege und Unterhaltung der Bepflanzung dienen der nachhaltigen Entwicklung des Gebietes.

Dachbegrünung der Hauptbaukörper sowie bei Carports wirkt sich positiv auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus (Sauerstoffversorgung, Luftreinhaltung, Temperatenausgleich, Wasserrückhaltung, Verdunstung, Abflussverzögerung). Die Dachbegrünung ist eine Maßnahme zur Reduzierung der durch Bodenversiegelung entstehenden Defizite. Insekten bietet die Dachbegrünung Lebensraum. Für Vögel wird dadurch auch eine Futtergrundlage geschaffen.

Mit Erdbreich abgedeckte Tiefgaragendecken sollen durch eine angemessene Gestaltung zur Freiraumqualität des Gebietes beitragen. Die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen wird aus städtebaulichen und ökologischen Gründen festgesetzt.

2.1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Beläge von Parkplätzen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke). (vgl. Ziffer 2.2)

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. *Die Baugrundverhältnisse sind beim Anlegen von Retentionszisternen zu berücksichtigen.*

Das im Baugebiete anfallende Niederschlagswasser von Stellflächen, Carports Wegen und Zufahrten sowie von den Dachflächen soll zurückgehalten, gepuffert abgegeben und soweit die geologischen Verhältnisse dies ermöglichen, versickert und verdunstet werden. Damit kann ein Beitrag zur naturnahen Ableitung von Oberflächenwasser geleistet werden. Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten sind in Abhängigkeit von den vorhandenen geologischen und Baugrundbedingungen vorzusehen (siehe Baugeologisches Gutachten vom 08. August .2014 des Geologischen Büros Dr. Behringer).

Ergänzende Baugrunduntersuchungen sind erforderlich um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen und nachteilige Auswirkungen auf die Gründung und den Baugrund auszuschließen (siehe Hinweis 5.6 des Textteiles zu möglichen Verkarstungserscheinungen - offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen)

Bei Versickerungseinrichtungen ist auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 erforderlich.

Die Ableitung nicht versickerungsfähiger Niederschlagswasser und von Schmutzwasser erfolgt in einem Mischwasserkanal. Der Aufbau eines Trennsystems zur getrennten Ableitung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser ist für das Einzelvorhaben im Bestandsgebiet wirtschaftlich nicht darstellbar.

2.1.9 Überschwemmungsgebiet / Schutz vor Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100. Statistisch ist zu erwarten, dass die Fläche einmal in 100 Jahren überflutet wird.

Da das Plangebiet bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 überplant ist, und im Innenbereich liegt, kann der Bebauungsplan entsprechend § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Für eine Baugenehmigung sind die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 WHG vor zu schaffen.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des § 78 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Im Bebauungsplan wird die EFH min. festgesetzt. Damit ist zu sichern, dass beim Eintreten des zu berücksichtigenden Hochwasserereignisses HQ 100 die Bebauung vor Hochwasser geschützt werden kann. Für ein Untergeschoss, eine Tiefgarage oder Bauteile unterhalb der festgesetzten EFH sind durch den Bauherrn sichere Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen. Dazu wird insbesondere auf die einschlägigen Hinweisblätter, und Informationen des Landes Baden-Württemberg und des Bundesministeriums, auf die rechtlichen Bestimmungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten und die Notwendigkeit der Genehmigung der Maßnahme hingewiesen.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen müssen auf die im Bebauungsplan festgesetzte EFH abgestimmt sein. Es ist zu beachten, dass u. A.

- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebsichere Wanne auszubilden ist
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss und zu einer Tiefgarage (Garage unterhalb der Geländeoberfläche) den Kriterien des hochwasserangepassten Bauen entsprechen bzw. Öffnungen oberhalb der festgesetzten EFH und wasserdicht verschließbar vorzusehen sind
- bei den Entwässerungsleitungen zwingend Rückstauklappen einzubauen sind

Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in einer Flutmulde am Sulzbach ausgeglichen werden. Ziel ist die zeitgleiche Herstellung des verloren gehenden Rückhalterumes, wie in Nr. 1 des § 78 Abs. 3 WHG gefordert wird.

Die Planung für diese Flutmulde wird gegenwärtig erarbeitet.

Auf die Kompaktinformationen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft „Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“ und „Pflichten und Möglichkeiten der Eigenvorsorge für den Hochwasserfall“, auf die Hochwasserfibel 2013 des Ministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, *auf die Broschüre Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen der BWB Fortbildungsgesellschaft Gewässerentwicklung mbH* sowie auf einschlägige Gesetze und Rechtsvorschriften wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt, in welchem die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) gelten. Insbesondere sind die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. 1,3-fache Auftriebsicherheit, Sicherheit gegen Eindringen von Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstigen Leitungen, Schutz vor Beschädigungen durch Treibgut etc.) zu erfüllen sind.

2.1.10 Maßnahmen zur Sicherung kontinuierlicher ökologischer Funktion, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine Streuobstwiese charakterisiert. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan im Innenbereich erstellt. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen. Darüber hinaus handelt es sich um eine bereits beplante Fläche im Innenbereich.

Die Belange des Artenschutzes entsprechend BNatSchG § 44 sind zu berücksichtigen. Für besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten gilt das Beeinträchtungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung (Merkblatt 3-Stufenmodell LRA Rems-Murr-Kreis) sowie eine Faunistische Kartierung und eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt.

Die vorliegenden Untersuchungen waren Grundlage für Empfehlungen des Gutachters für Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die Stadt Waiblingen hat die vom Gutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen aufgenommen bzw. durchgeführt. Die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 wurden als Zuordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
(siehe Artenschutzrechtlich Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan Pflegeeinrichtung Beinstein, Werkgruppe Grün, Stuttgart, September 2014)

Auf die Merkblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Naturschutzrechtliche Anforderungen zum Artenschutz“ – 3 Stufenmodell und „Naturschutzrechtliche Anforderungen Aufwertung in Streuobstgebieten“ wird hingewiesen. Die Belange des Artenschutzes insbesondere die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden beachtet und mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis abgestimmt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Gestalterische Bauvorschriften

Die Festsetzungen werden im Rahmen einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO definiert, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird. Diese Festsetzungen tragen zur Gewährleistung der baugestalterischen Absichten bei und befördern eine gute städtebauliche Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

Die **Dachformen (Flachdächer 0° bis 3°)** wurden gewählt, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper zu erreichen. Die Bebauung soll sich in das nähere Umfeld einfügen.

Durch die festgesetzte Dachform wird sowohl die **Begrünung der Dachflächen** als auch die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** begünstigt. Die Bauvorschrift regelt die gestalterische Einbindung von Solaranlagen in die Bebauung. Damit wird dem Bestreben zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien und den gestalterischen Belange Rechnung getragen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den haustechnischen Anlagen nehmen näher Einfluss auf die bauliche Ausbildung und die Gestaltung. Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die Installation von Solaranlagen sowie Die Installation von Dachaufbauten. Sie unterstützen ein einheitliches gestalterisches Konzept im Planungsgebiet.

Die **Dachbegrünung** von Gebäuden ist Teil der ökologischen Minimierungsmaßnahmen. Neben ihrer Funktion der Wasserrückhaltung verbessert sie das Mikroklima und bietet Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren.

Die Vorschriften zur **Fassadengestaltung** sind auf die Verwendung ortstypischer Materialien gerichtet. Ziel ist es das Ortsbild und die Einfügung in die Ortsmitte Beinstein auch durch Materialwahl und Oberflächengestaltung zu unterstützen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, der nicht bebauten überbaubaren **Grundstücksflächen** sowie die Bauvorschriften zu **Einfriedungen, privaten Stützmauern und Böschungen** sollen zur Entwicklung eines anspruchsvollen städtebaulich gestalterischem Ensemble beitragen und ein positives Siedlungsbild gewährleisten. Neben den städtebaulich gestalterischen Aspekten ist einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegen zu wirken. Dies gilt auch für die **Ausführung von Stellflächen, Zufahrten und Wege**, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden sollen. Oberflächenwasser sollen möglichst naturnah abgeleitet werden.

Die Zulässigkeit von Stützmauern beschränkt sich auf den Teil des Geltungsbereiches, der durch Gebäudestellung oder die Anpassung an das vorhandene Gelände Stützmauern erforderlich macht. Stützmauern sollen weitgehend vermieden werden. Das Gelände soll durch freie Modulation (Böschungen) naturnah gestaltet werden.

Das Gebiet dient als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung mit Betreutem Wohnen dem Gemeinwohl. Zugeordnet sind Einrichtungen, die den Bewohnern der Pflege, den Bewohnern der Wohnungen des Betreuten Wohnens und der Allgemeinheit dienen. Die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** in einem angemessenen Rahmen ist erforderlich. Störende Häufung und überdimensionierte oder vordergründige Werbeanlagen sind zu vermeiden.

Fremdwerbung widerspricht dem Charakter des Gebietes und ist ausgeschlossen.

2.2.2 Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzung regelt die Herstellung der erforderlichen Anzahl herzustellender Stellplätze für Kraftfahrzeuge (PKW). Die Stellplätze sind zur sachgerechten Unterbringung von Fahrzeugen auf dem Baugrundstück in der festgesetzten Anzahl bezogen auf die Nutzungseinheiten und die Wohnungen des Betreuten Wohnens erforderlich. Die Festsetzung des Stellplatzschlüssels mit 0,5 bezieht sich ausdrücklich und nur auf das betreute Wohnen (Altenwohnen) im Sinne der VwV Stellplätze. Die besondere Eigenart des Betreuten Wohnens ermöglicht die Begrenzung der Anzahl der Stellflächen auf 0,5 / WE. Die dezentrale Versorgung mit Pflegeleistungen (hier Pflegeeinrichtung Beinstein) lässt zu, dass der Ansatz 1 Stellplatz / max. 15 Pflegeplätze min. jedoch drei Stellplätze zugelassen werden kann.

Für Nutzungen, die in der Festsetzung 2.11. Stellplatzverpflichtung nicht aufgeführt sind gilt die LBO in Verbindung mit der VwV Stellplätze zur Herstellung notwendiger Stellplätze. Ergibt sich aus der Stellplatzberechnung keine ganze Zahl ist aufzurunden.

2.2.3 Ordnungswidrigkeiten

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

2.3 Hinweise

Die Hinweise stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können, wie z. B. Denkmalschutz, Bodenschutz, Umweltschutz und Grundwasserschutz, Schutz vor Hochwasser, Geotechnik, Wasserrecht und Nachbarrecht und dienen deren Erläuterung; (siehe auch Informationsblätter des Landratsamtes des Rems-Murr-Kreises). Die Ausführungen zum Schutz vor Lärm dienen der Darstellung der untersuchten Situation und als Hinweis für den Bauherrn.

2.3.1 Redaktionelle Änderungen

Redaktionelle Änderungen sind im Text *kursiv* dargestellt.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 08.06.2015

gez. Priebe

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