

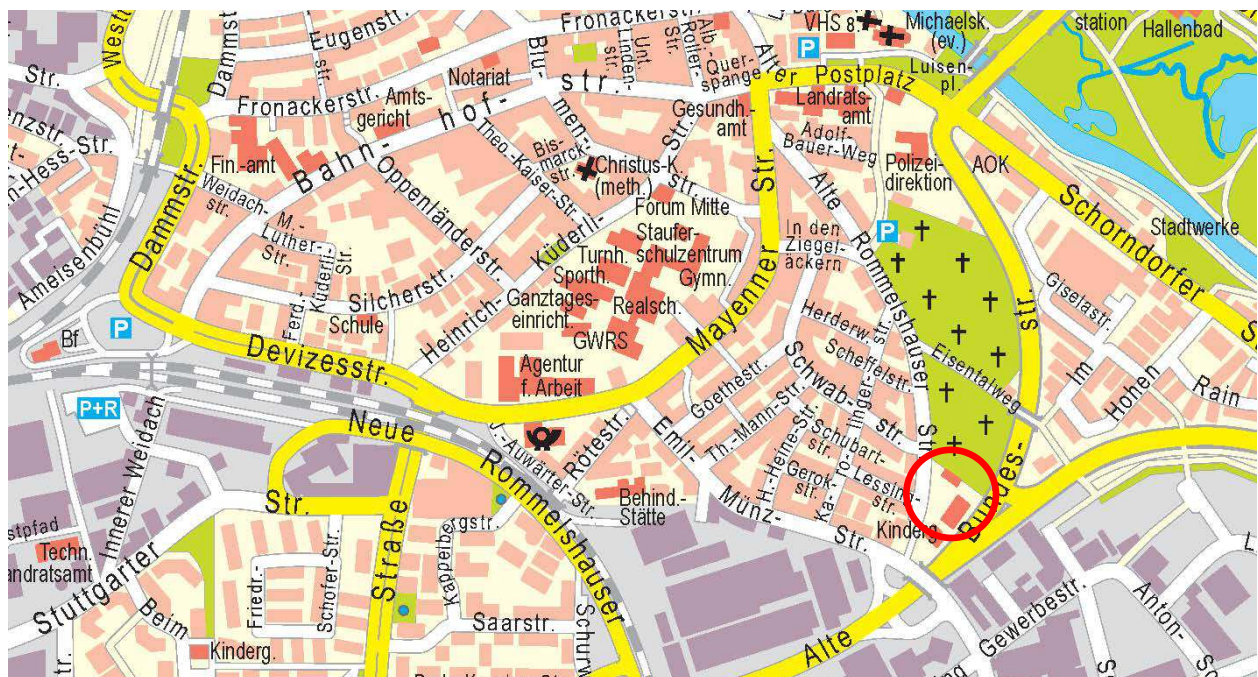
## Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Mehr-Generationen-Wohnen Alte Rommelshauer Straße", Planbereich 01.02, Gemarkung Waiblingen

Das Planungsgebiet liegt südlich der historischen Altstadt Waiblingens. Es liegt zwischen den Straßen „Alte Rommelshauer Straße“ und der Straße „Alte Bundesstraße“. Es wird begrenzt, im Süden durch das Grundstück des evangelischen Kindergartens „Röte“ und Norden durch den Friedhof.

Im Plangebiet enthalten ist das Flurstück 3601 und ein Teil des Flurstücks 3602, der Gemarkung Waiblingen. Aus dem Flurstück 3601 sind angrenzend an den Friedhof im Norden und der Zugang zum Kindergarten im Süden Flächen auszuparzellieren.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### Begründung Verfahren nach § 13a BauGB Stand 20.01.2014 mit Ergänzung vom 10.04.2014



Kartenausschnitt des Stadtplans der Stadt Waiblingen

# 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 Auslegungsbeschluss, Änderung des Geltungsbereichs im Verlauf des Verfahrens
- 1.1.5 Übergeordnete Planungen
- 1.1.6 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 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr 1.3.3 Ver- und Entsorgung
- 1.3.4 Grünkonzept
- 1.3.5 Natur- und Umweltschutz
- 1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 1.3.7. Bodenordnung
- 1.3.8. Flächenbilanz
- 1.3.9 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 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzbindungen, Pflanzgebote
- 2.1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 2.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 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 - Bebauungsplan Mehrgenerationen-Wohnen Alte Rommelshäuser Straße, Waiblingen, Projekt-Nr. 1320/3 vom 20.01.2014 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine +Jud, Stuttgart
- Schalltechnische Untersuchung – Messbericht Bebauungsplan „Mehr-Generationen-Wohnen Alte Rommelshäuser Straße“ in Waiblingen Projekt 1320/4 vom 10. März 2014
- Artenschutzrechtliche Begehung zum Bebauungsplan Mehr-Generationen-Wohnen Alte Rommelshäuser Straße von Herrn Dipl.-Biol. Peter Endel vom 30.05.2013
- Geotechnische Beurteilung vom 12.08.2013 der IGE weyersberg – die Geologen GmbH
- Ergänzende geotechnische Beurteilung vom 12.08.2013 der IGE weyersberg – die Geologen GmbH
- Merkblatt Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser vom LRA Rems Murr-Kreis
- Merkblatt Bodenschutz vom LRA Rems Murr-Kreis
- Merkblatt Artenschutz  
Naturschutzrechtliche Anforderungen zum Artenschutz, LRA Rems Murr-Kreis

Die Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

# **1. Planungsanlass, Ausgangsposition und städtebauliches Konzept**

## **1.1 Planungsanlass und Verfahrensschritte**

### **1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse**

Die Stadt Waiblingen verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Stadtentwicklungsplan 2020 ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung verankert.

Die Innenentwicklung nimmt eine wichtige Position bei der Entwicklung von Wohnbauland ein. Kurze Wege und die Nähe zu einem vielfältigen Angebot machen das innenstadtnahe Wohnen attraktiv. Im Zuge des demografischen Wandels ist die Konzentration auf das Bauen in Bestandsgebieten und die Nachnutzung von brach gefallenen Flächen zu bevorzugen.

Die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei ist aufgrund der Entwicklung des städtischen Gärtnereibetriebes für diese Art der Nutzung entbehrlich geworden. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf Flächen der Innenentwicklung.

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, deren Nutzung aufgegeben wurde für Wohnnutzung entwickelt werden.
- Mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept „Mehr-Generationen-Wohnen“ soll die Mischung verschiedener Alter- und Bevölkerungsgruppe unterstützt werden.
- Die Aufwertung und Nutzbarmachung des Standortes ermöglicht vorhandene soziale und technische Infrastruktur besser zu nutzen.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse festzulegen.
- Mit der Planung ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereiches der ehemaligen Stadtgärtnerei zu erreichen.

In der Stadt Waiblingen besteht dringender Wohnungsbedarf. Das Konzept der WOGÉ, einem Verein, der sich für die Bebauung einer Teilfläche interessiert, entspricht dem Ziel, Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppe und in verschiedenen Wohnformen anzubieten.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **1.1.2 Sachstand / vorangegangene Verfahren**

Im Jahr 2010 wurden Untersuchungen zur Nachnutzung der Fläche erarbeitet. Eine mögliche Friedhofserweiterung wurde aufgrund des Trends im Bestattungswesen als nicht erforderlich bewertet.

- Der Nachnutzungsalternative für eine Wohnbebauung stimmte der Ausschuss für Planung, Technik und Umwelt am 28.19.2010 zu (PTU 41/2010).
- Am 19.10.2011 stimmt der Ausschuss abschließend der Umnutzung als Wohnbaufläche und dem Konzept zur Errichtung von Generationswohnen zu (PTU 59/2011).

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

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mehr-Generationen-Wohnen Alte Rommelhauser Straße“ wurde am 25.04.2013 durch den Gemeinderat gefasst (PTU 26/2013).

Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf Flächen der Innenentwicklung.

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 20.000,00m<sup>2</sup> (siehe Flächenbilanz).

Maßgeblich für den Aufstellungsbeschluss ist der Lageplan vom 11.03.2013

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 13.05.2013 bis 28.05.2013 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2013 um Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen wurden abgewogen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **1.1.4 Auslegungsbeschluss, Änderung des Geltungsbereichs im Verlauf des Verfahrens**

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde die Anpassung des Geltungsbereiches an die örtlichen und rechtlichen Bedingungen erforderlich.

An der nördlichen Begrenzung zum Friedhof wurde der Geltungsbereich um eine Teilfläche gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduziert um den dort vorhandenen Baumbestand im Bereich des Friedhofes zu erhalten und auf Dauer zu schützen.

An der Süd-West-Ecke des Geltungsbereiches wurde eine Teilfläche gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Geltungsbereich ausgegliedert. Diese Ausgliederung der Fläche steht im Zusammenhang mit der Regelung von Grundstücksangelegenheiten mit dem südlich benachbarten Kindergarten „Röte“.

Die Ausgliederung der Teilflächen aus dem Bebauungsplan steht den Zielen der Planung nicht entgegen. Die Änderung des Geltungsbereichs erfolgte mit dem Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes (PTU 1/2014-1) am 30.01.2014.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch den Friedhof
im Osten	durch die „Alte Bundesstraße“
im Süden	durch die nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3603 (Kindergarten) und 3600
im Westen	durch die „Alte Rommelhauser Straße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wesentlich durch das Flurstück (Flst.) 3601 gebildet. Aus diesem Grundstück sind Teilflächen

- Im Norden, parallel zum Friedhof
  - Im Süden zur Erschließung des angrenzenden Kindergartens
- Auszugliedern.

Folgendes Flurstück der Gemarkung Waiblingen befindet sich teilweise innerhalb des Planungsgebietes: Flst. 3602

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung vom 20.01.2014 zu entnehmen.

### **1.1.5 Übergeordnete Planungen**

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet unter Siedlungsstruktur als „sonstige Fläche“ dargestellt.

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt in diesem Bereich Grünfläche im Bestand, mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Die Fläche ist gegenwärtig durch die alte Stadtgärtnerei überbaut. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### **1.1.6 Rechtszustand**

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Waiblingen.

Es ist mit verschiedenen Bebauungsplänen überplant:

- „Änderung zwischen Stadtgärtnerei und Umlandstraße“, Verf.-Nr. 01.02/39, rechtskräftig seit 04.02.1967
- „Bebauungsplanänderung B14/Alte Rommelshauer Straße“, Verf.-Nr. 01.02/31, rechtskräftig seit 03.08.1960 – mit dem Bebauungsplan 01.02/39 außer Kraft gesetzt
- Baugebietsplan „Plan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung“, rechtskräftig seit 26.10.1963,
- „Stadtbauplan“, Verf.-Nr. 01.02/01, rechtskräftig seit 30.05.1905/1960 – mit dem Bebauungsplan 01.02/39 außer Kraft gesetzt

Gemäß dem seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Änderung zwischen Stadtgärtnerei und Umlandstraße“ 01.02/39 sind wesentliche Teile des Geltungsbereiches als Baugrundstück für Gemeinbedarf festgesetzt. Parallel zur alten Bundesstraße ist ein Streifen als Grünfläche festgesetzt. Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen parallel zur Straße „Alte Rommelshauer Straße“ festgesetzt. Es ist maximal eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mehr-Generationen-Wohnen Alte Rommelshauer-Straße“ wird in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan 01.02/29 außer Kraft gesetzt.

## **1.2. Ausgangssituation**

### **1.2.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 650 m südlich der Altstadt innerhalb einer stark durch den Grünbestand des Friedhofes geprägten Fläche zwischen der Alten Rommelshauer Straße und der Alten Bundesstraße. Den südlichen Abschluss dieser Fläche bildet der Kindergarten Röte, ebenfalls mit prägendem Grünbestand.

Im Westen grenzt ein Wohngebiet mit überwiegend zwei- und dreigeschossiger Bebauung mit Satteldach an. Dieses Gebiet ist hauptsächlich durch die Alte Rommelshauer Straße, die Emil-Münz-Straße und die Mayenner Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet an seiner östlichen Begrenzung zur Alten Bundesstraße einen ausgeprägten Grünbestand, der zur Vernetzung der Grünstrukturen zu erhalten ist. Der Grünstreifen ist auf einem Erdwall angelegt, der eine räumliche Barriere zur Alten Bundesstraße und zum östlich gelegenen Gewerbegebiet darstellt.

### **1.2.2 Vorhandene Nutzung**

Das Grundstück wurde bisher als Gärtnerei (Stadtgärtnerei) genutzt. Die Nutzung ist aufgelassen. Gegenwärtig ist das Grundstück ohne Nutzung.

### **1.2.3 Geländeform und Topographie**

Das Gelände befindet sich westlich der Straße „Alte Rommelshauer Straße“. Die Fläche fällt parallel zur Alten Rommelshauer Straße Richtung Norden ab und weist einen Höhenunterschied bis zu 2,6 m auf (260,60-263,20 m ü. NN). Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geringfügige Höhenunterschiede im Gelände vorhanden.

Eine Böschung ist parallel zur Grundstücksgrenze zum Kindergarten (Südgrenze) vorhanden. Die Böschung beginnt an der SW-Ecke des Geltungsbereiches mit einer Höhe von ca. 0,7 m und nimmt zur SO-Ecke zu, wo sie bis zur Höhe des Walls an der Alten Bundesstraße ansteigt (max. ca. 4 m).

Der Lärmschutzwall befindet sich parallel zur „Alten Bundesstraße“ und ist zu erhalten. Die Krone des Erdwalls fällt von Süden nach Norden um ca. 4,2 m (ca. 266,30 m üNN auf ca. 262,20 üNN) Innerhalb des Bebauungsplanes verläuft das Geländegefälle am Böschungsfuß des Walls ebenfalls in nördlicher Richtung um ca. 1,6 m fallend. Die Differenz zwischen Böschungsfuß und Oberkante Wall beträgt zwischen ca. 4 m im Süden und 1,4 m im Norden.

Die Fahrbahn der Alten Bundesstraße liegt ca. 4,1 m bis 4,6 m tiefer als die Oberkante des Walls.

### **1.2.4 Soziale Infrastruktur**

Das Staufer-Schulzentrum befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 8 Gehminuten (ca. 750 m Fußweg). Der Kindergarten „Röte“ grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Innenstadt mit den Einrichtungen der Nahversorgung und des täglichen Bedarfs, des zentrenrelevanten Einzelhandels, den Dienstleistungseinrichtungen sowie der kulturellen Einrichtungen und Kirchen ist fußläufig in 10 min. erreichbar.

Weitere Einrichtungen des Handels, Dienstleistungseinrichtungen, Arztpraxen, Apotheken, Behörden, Öffentliche Verwaltungen u. A. sind innerhalb weniger Gehminuten im Stadtgebiet zwischen Mayenner Straße und Fronackerstraße erreichbar.

### **1.2.5 Technische Infrastruktur, Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen**

In der westlich angrenzenden „Alten Rommelshauer Straße“ befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke, des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Stadt Waiblingen und der Deutschen Telekom.

Leitungen der Deutschen Telekom befinden sich gegenwärtig noch partiell auf dem Flurstück 3601 (parallel zum Gehweg). Diese sollen, soweit parallel zur Straße verlaufend, in den Gehweg verlegt werden. Ehemals zur Versorgung der Stadtgärtnerei dienende Leitungen können zurück gebaut werden.

Ein über das Grundstück verlaufendes Mittelspannungskabel wurde durch die Stadtwerke Waiblingen verlegt.

In der „Alten Rommelshauer Straße“ verläuft ein Mischwasserkanal. Der Kanal wird zur

Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser saniert und aufdimensioniert.

Im nord-westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Wasserleitung vorhanden. Es besteht kein Bedarf am Erhalt der Leitung. Die Leitung kann zurück gebaut werden.

Im Flurstück 3602 (Eigentum der Stadt Waiblingen) verläuft eine Gashochdruckleitung, die nicht verlegt werden kann. Die Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **1.2.6 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr**

### **1.2.6.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird von der Straße „Alte Rommelshauer Straße“ erschlossen. Eine Anbindung an die östlich gelegene Straße „Alte Bundesstraße“ ist aufgrund zu großer Höhenunterschiede (begrünter Lärmschutzwall) und wegen der Bedeutung der „Alten Bundesstraße“ nicht möglich. Der Erdwall wird zum Lärmschutz herangezogen. Die Verkehrserschließung ist ausreichend gesichert.

### **1.2.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 200 m entfernt (Linie 218). Viele Linien können fußläufig innerhalb von 7 min. am „Alten Postplatz“ erreicht werden. Der Bahnhof und der zentrale Bushaltestelle der Stadt Waiblingen liegen ca. 1,3 km entfernt. Von werden die S-Bahn-Linien 2 und 3, der Regionalverkehr der DB und alle Buslinien erreicht.

### **1.2.6.3 Fußwege- und Radverbindungen**

Die Innenstadt ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Der Radverkehr wird auf der „Alten Rommelshauer Straße“ und innerhalb der umliegenden Anliegerstraßen auf der Fahrbahn geführt.

### **1.2.6.4 Ruhender Verkehr**

Die öffentlichen Parkplätze entlang der Alten Rommelshauer Straße werden nach Möglichkeit erhalten. Die Parkplätze sollen weiterhin der Öffentlichkeit und den Besuchern des Friedhofs zur Verfügung stehen. Der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan entstehende ruhende Verkehr ist weitgehend in Tiefgaragen und in geringem Maße in Freiaufstellung zu sichern.

## **1.3. Städtebauliche Konzeption**

### **1.3.1 Baustruktur, städtebauliche Einbindung, Höhenentwicklung, Dichte**

Es wird angestrebt, die Wohnbebauung aus Einzelbaukörpern, die untereinander verkettet sind, zu bilden. Damit soll der Maßstab der Bebauung des benachbarten Wohngebietes aufgenommen werden. Die Bebauung soll einschließlich eines teilweise zurückgesetzten Dachgeschosses (Staffelgeschoss) maximal dreigeschossig werden. Dächer sollen als Flachdächer und/oder Pultdächer ausgeführt werden. Eine gegliederte Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 10,70 m ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung. Die Bauhöhe orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung, die weitgehend zweigeschossig und mit ausgebautem Satteldach ausgeführt ist.

Die besondere Lage am Rande der vorhandenen Wohnbebauung in der sich nach Süden verjüngenden Fläche zwischen Alter Rommelshauer Straße und Alter Bundesstraße, die



weitgehend durch Großgrünbestand geprägt ist, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Benachbarten Wohngebiet heraus. Diese Besonderheit der Lage rechtfertigt in der Baustruktur und Dachform eine maßstäblich angepasste, jedoch mit modifizierten Baukörperformen eigenständige Bebauung (Dachform, Verkettung von Baukörpern).

Ziel ist es durch die Baukörperstruktur, Baukörperanordnung und die Grundrissgestaltung den Konflikt des heranrückenden Wohnungsbaus an vorhandenes Gewerbe und an die Alte Bundesstraße mit passivem Schallschutz zu lösen.

Die strukturelle Wirksamkeit und Eigenart des Gebietes soll mit der zukünftigen Bebauung erhalten bzw. gestärkt werden. Diesem Grundsatz folgend wurde der mit dichtem Grünbestand bewachsene Wall zur Alten Bundesstraße nicht in die zur Ermittlung der GRZ heranzuziehenden Flächen einbezogen.

Der Regionalplan Stuttgart setzt als Siedlungsdichte in PS 2.4.0.8 (Z) für Mittelzentren 80 Einwohner pro Hektar fest (EW/ha).

Wird im zweiten Bauabschnitt von einer ähnliche Bebauung wie im ersten Bauabschnitt (ca. 21 WE) ausgegangen, kann eine Einwohnerdichte von ca. 120 EW/ha erreicht werden (2 EW/WE). Die hohe Dichte resultiert ist u. A. dadurch zu erklären, dass die Fläche keine zusätzlichen Verkehrsanlagen benötigt.

### **1.3.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

#### **1.3.2.1 Fließender Verkehr,**

Die Verkehrserschließung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die „Alte Rommelshauer Straße“ vorhanden. Die Straße ist für das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen ausreichend leistungsfähig. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Aus dem zu entwickelnden Gebiet ist Quell- und Zielverkehr zu erwarten, der nur geringfügige Auswirkungen auf das umliegende Wohngebiet haben wird.

#### **1.3.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Erreichbarkeit des ÖPNV vom geplanten Gebiet ist gegeben. Innerhalb von 7 Gehminuten können die Stadtbuslinien erreicht werden (Alter Postplatz). Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 200 m entfernt (Linie 218).

Die Anbindung an den Bahnhof und damit an die S-Bahnlinien 2 und 3 und an den Regionalverkehr der DB erfolgt mit den Buslinien oder fußläufig in einer Entfernung von c. 1,3 km.

#### **1.3.2.3 Fußgänger- und Radverkehr**

Der Fußgängerverkehr wird weiter auf dem Gehweg parallel zur Alten Rommelshauer Straße geführt. Nach Süden besteht eine reine Fußwegeverbindung zur Emil-Münz-Straße.

Der Radverkehr wird im Wohngebiet weiter auf der Fahrbahn geführt.

#### **1.3.2.4 Ruhender Verkehr**

Für das gesamte Plangebiet gilt eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellflächen für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO i.V. mit §74 Abs. 2 LBO. Die Abhängigkeit Die Anzahl der Stellflächen ist in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße nachzuweisen.

Für Gebäude mit nur einer Wohnung müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Der durch die entstehenden Nutzungen verursachte Ruhende Verkehr ist vollständig auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Unterbringung der PKW-Stellplätze soll in Tiefgaragen

erfolgen. Stellflächen oberhalb der Geländeoberfläche (Freiaufstellung) sollen hauptsächlich der Deckung des Stellplatzbedarfes für Besucher dienen.

### **1.3.3 Ver- und Entsorgung**

Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches wurden soweit sie zu erhalten sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen (Gashochdruckleitung). In Abstimmung mit den Stadtwerken Waiblingen wurde das Mittelspannungskabel im Gebiet zu verlegen. Nicht benötigte Leitungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurück gebaut werden.

Im Rahmen weitere Baumaßnahmen sind die notwendigen Zustimmungen und Genehmigungen von den Versorgungsunternehmen einzuholen.

Die Abwasserableitung Schmutzwasser und Niederschlagswasser, soweit es nicht versickert oder verdunstet werden kann, erfolgt über einen In der „Alten Rommelshäuser Straße“ befindlichen Mischwasserkanal. Der Kanal wird instand gesetzt und aufdimensioniert.

Die im Flurstück 3602 befindliche Gashochdruckleitung ist zu erhalten. Eine Verlegung kann nicht erfolgen. Die Leitung befindet sich in einem Grundstück der Stadt Waiblingen. Es erfolgte eine nachrichtlich Übernahme der Leitung in die Planzeichnung.

Die an der westlichen Plangebietsgrenze teilweise innerhalb des Geltungsbereiches parallel zur Gehbahn befindlichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind bei Erfordernis durch die Deutsche Telekom zu verlegen.

Im Plangebiet sollen Maßnahmen zur Nutzung erneuerbare Energien vorgesehen werden. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten.

### **1.3.4 Grünkonzept**

Nördlich grenzt der Friedhof mit einem ausgeprägten Großgrünbestand an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Zusammen mit dem intensiven Grünbestand auf dem östlich befindlichen Wall und dem Baumbestand auf dem Grundstück des südlich angrenzenden Kindergartens ist das Planungsgebiet gut in die Grünstrukturen der Stadt eingebunden. Grünstrukturen werden über den Geltungsbereich weiter vernetzt. Der Erhalt der Bäume in der privaten Grünfläche trägt zur Wohnqualität bei und bildet eine optische und naturnah gestaltete Abschirmung zur Straße „ Alte Bundesstraße“.

Die Grüngestaltung im Geltungsbereich soll wohnungsnah Freiraumfunktionen aufnehmen. In das Grünkonzept zu integrieren sind Funktionen zur Bereitstellung von Abfallbehältern, Stellflächen (vorrangig für Besucher); Abstellplätze für Fahrräder und Spielflächen für Kinder.

Eingriffe in die zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind auszuschließen. Es soll so wenig wie möglich in den Bestand einzugreifen werden um Nistmöglichkeiten für Vögel zu erhalten.

Die Begrünung von Dächern trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei. Erdüberdeckungen von Tiefgaragen ermöglichen eine naturnahe Gestaltung. Unterbaute Flächen mit entsprechender Erdüberdeckung können ebenfalls zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

### **1.3.5 Natur- und Umweltschutz**

Das Gelände wurde in der Vergangenheit zum großen Teil als Gärtnerei genutzt. Neben den hauptsächlich randlichen Grünstrukturen sind Gebäude der Gärtnerei vorhanden.

Umfängliche Grünstrukturen befinden sich hauptsächlich auf dem nördlich angrenzenden

Friedhof, dem Wall an der östlichen Abgrenzung zur Alten Bundesstraße und auf dem Grundstück des Kindergartens.

Zum Vorhaben wurde eine Artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt. Von den im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten können nur die Amsel und die Mönchsgrasmücke mit Brutverdacht nachgewiesen werden.

Die Gebäude auf dem Grundstück weisen keine Belegung durch Haussperling, Mauersegler, Mehl- oder Rauchschnalbe auf.

Die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude weisen keine Eignung als Fledermausquartiere auf. Es wurden keine Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten festgestellt.

Nachweise von Reptilien (Zauneidechse) liegen aus dem Plangebiet nicht vor. Geeignete Habitate sind nicht vorhanden.

Ein Vorkommen weiterer nach BNatSchG geschützter und artenschutzrechtlich relevanter Arten wird im Bericht über die „Artenschutzrechtliche Begehung zum Bebauungsplan vom 30.05.2013 ausgeschlossen.

Die im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf und sind als sehr häufig vorkommende Vogelarten einzustufen. Die genutzten Habitate (Gehölbereiche) liegen teilweise außerhalb des Planungsgebietes. Beeinträchtigungen sind lt. Aussage im Bericht zur Artenschutzrechtlichen Begehung nur randlich zu erwarten. Die verbleibenden Habitatflächen sind ausreichend um ein weiteres Brutvorkommen der Arten zu gewährleisten. Daher sind lt. Bericht keine artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen erforderlich (siehe auch Bericht zur Artenschutzrechtliche Begehung, Herr Dipl.-Biol. Peter Endl vom 30.05.2013). Beeinträchtigungen für nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG bestehen nicht. Zur positiven Einwirkung auf den Erhalt und Ausbau von Habitaten sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse anzubringen.

### **1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Entwicklung eines Wohngebietes (WA) auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei erfordert, dass im Bebauungsplanverfahren der Konflikt mit bestehendem Verkehrs- und Gewebelärm (heranrückender Wohnungsbau) bewältigt wird.

Das mit diesem Bebauungsplan ausgewiesene WA ist gegenüber Lärmeinwirkungen schutzbedürftig. Nach der DIN 18005, Lärmschutz im Städtebau, betragen die Orientierungswerte für Straßenverkehr tags 55 dB(A) und nachts 45/ - dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden zur Beurteilung des Gewebelärms herangezogen und betragen außen vor Gebäuden betragen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich hinter dem Wall (Lärmschutzwall) die Alte Bundesstraße und östlich davon ein Gewerbegebiet (GE). Die vom Verkehr und vom Gewerbe ausgehenden Emissionen sind zu berücksichtigen. Der Konflikt ist im Bebauungsplan abzarbeiten. Die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewebelärms wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan – Mehr-Generationen-Wohnen – Alte Rommelshauer Straße“ durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, Projekt 2013/3 vom 20.01.2014 untersucht. (Schalltechnische Untersuchung – Anlage zum Bebauungsplan und Ziffer 4.12). Das Untersuchungsergebnis wurde durch eine Messung des Gewebelärms bestätigt (Schalltechnische Untersuchung – Messbericht Bebauungsplan „Mehr-Generationen-Wohnen Alte Rommelshauer Straße“ in Waiblingen vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart).

In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine geplante Gewerbeerweiterung der Bäckerei Schöllkopf berücksichtigt.

In der konkreten Situation dieses Bebauungsplanes kann der Grundsatz, dass aktive Schallschutzmaßnahmen dem passiven Schallschutz vorzuziehen sind nicht realisiert werden. Zum aktiven Schallschutz müssten Maßnahmen in Form von Wänden oder Wällen in einer Höhe von ca. 9 m und einer Länge von ca. 300 m am westlichen Rand der alten Bundesstraße vorgesehen werden. In diesem Bereich befindet sich eine Gasleitung, die nicht verlegt werden kann. Die Realisierung einer solchen Maßnahme auf dem mit Bäumen bewachsenen Wall wäre technisch sehr anspruchsvoll und würde darüber hinaus Fremdgrundstücke beanspruchen.

Aufgrund der Lärmbelastungen durch den umliegenden Straßen- und Gewerbelärm treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA Lärm auf. Die Planung der Wohnbebauung muss aufgrund der Überschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte dem Immissionsschutz Rechnung tragen. Es ist der Schutz vor Verkehrslärm und der Schutz vor Gewerbelärm, also von beiden oben genannten relevanten Lärmquellen, erforderlich.

### Straßenverkehr

Durch den Straßenverkehr ist mit Beurteilungspegeln tags bis zu 67 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) an dem vorgesehenen Baufenster zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

### Gewerbe

Durch das Gewerbe ist mit Beurteilungspegeln tags bis zu 50 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) am vorgesehenen Baufenster zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tags eingehalten und nachts bis zu 18 dB(A) überschritten.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 berechnet und dargestellt. Danach liegt das vorgesehene Baufenster max. im Lärmpegelbereich IV („maßgeblicher Außenlärmpegel“ –Gesamtpegel tags + 3 dB(A), 66 bis 70 dB(A), Erf.R<sub>W,res</sub> des Außenbauteils in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen 40 dB) nach DIN 4109.

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich sind zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. An den Fassadenabschnitten, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, sind Festverglasungen vorzusehen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechen den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Hierzu können beispielsweise bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung z.B. geeignete Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen, vorgehängte Fassaden, etc. vorgesehen werden. Werden durch entsprechenden Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten, kann auf eine Festverglasung verzichtet und es können offenbare Fenster vorgesehen werden.

### Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen in den Gebäuden sind auch die Außenwohnbereiche zu schützen. Bei der Überschreitung der Orientierungswerte wird jedoch nur der Tageszeitraum beurteilt. Der erforderliche Schutz ist durch geeignete Maßnahmen auch in den Außenwohnbereichen umzusetzen.

Zu den Außenwohnbereichen gehören insbesondere Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen. Diese sind nur tagsüber schutzbedürftig, da sie nachts nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Hier können im Einzelfall, wie in der textlichen Festsetzung dargestellt, höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, denn das Wohnen im Freien ist nicht in gleichem Maße

schutzwürdig, wie das an das Gebäude gebundene Wohnen. „Zur Vermeidung erheblicher Lärmbelastigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber“ scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-) Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus. (Kuschnerus, 2010: Der sachgerechte Bebauungsplan)

#### Ergebnis des Messberichtes

Zur Ergänzung des Berichtes vom 20.01.2014 wurden am 31.01.2014 zwischen 4:00 und 6:00 Uhr an der Bäckerei Schöllkopf Messungen der nächtlichen Betriebsvorgänge durchgeführt. Die tagsüber stattfindenden Tätigkeiten wurden bereits im Rahmen eines Vororttermins am 19.11.2013 aufgenommen.

Die Messergebnisse vom 20.01.2014 wurden in das Rechenmodell eingearbeitet.

Die Beurteilungspegel an den Baugrenzen des geplanten Baufensters betragen tags 50 dB(A). Nachts betragen die Beurteilungspegel entsprechend den Berechnungen, die unter Einbeziehung der Messergebnisse ermittelt wurden bis zu 56 dB(A). Die Pegel haben sich je nach Immissionsort um bis zu 3 dB(A) verringert. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten.

#### Fazit für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nach DIN 4109 ändern sich gegenüber der Prognose (Schalltechnische Untersuchung vom 20.01.2014) nicht, da diese maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm im Tagzeitraum bestimmt werden.

Die Anforderungen an den Schutz vor Lärm, die mit der schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden, wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen

Die zu beachtenden DIN-Normen 18005 DIN 4109 und die TA Lärm werden bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

#### **1.3.7. Bodenordnung**

Für das WA ist eine Bodenordnung nicht erforderlich. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Waiblingen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Teilflächen aus dem Flurstück 3601 auszuparzellieren und dem Friedhof zuzuordnen.

An der Südostecke des Grundstücks ist eine Teilfläche, die als Zugang zum Kindergarten „Röte“ dient auszuparzellieren.

#### **1.3.8. Flächenbilanz**

<b>Bebauungsplangebiet ges.</b>	<b>ca. 6.280,0 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.080,0 m <sup>2</sup>	ca. 81,0 %
davon überbaubare Fläche	ca. 3.540,0 m <sup>2</sup>	ca. 70,0 %
private Grünfläche	ca. 910,0 m <sup>2</sup>	ca. 14,5 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 260,0 m <sup>2</sup>	ca. 4,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 30,0 m <sup>2</sup>	ca. 0,5 %

#### **1.3.9 Kosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Stadt Waiblingen.

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

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet dient dem Wohnen.

Schank und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, um Konflikten mit der Wohnnutzung und den damit zu erwartenden Verkehr an diesem Standort zu vermeiden. Der Bedarf kann in der nahe gelegenen Innenstadt gedeckt werden.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können den Standort bereichern und die Flexibilität der Nutzung des Gebietes erhöhen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da für diese Nutzungen die erforderlichen Flächen und Voraussetzungen zur verkehrlichen Erschließung nicht gegeben sind. Diese Nutzungen passen nicht in die Eigenart der gewünschten möglichst störungsfreien Wohnnutzung. Insbesondere wäre zu erwarten, dass von diesen Nutzungen eine weitere Lärmeinwirkung auf die Wohnnutzung ausgeht, die das Gebiet zusätzlich belasten würde.

#### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** die **überbaubare Grundstücksfläche** und die **Höhe der baulichen Anlagen** bestimmt. Die (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen tragen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Der städtebaulichen Einfügung in die umgebende Bebauung wird durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Zur Stärkung der Charakteristik und Eigenständigkeit des Gebietes aber auch zur Einfügung in die Umgebungsbebauung des benachbarten Wohngebietes die Anrechnung privater Grünflächen in die GRZ ausgeschlossen.

Um die Einbindung der Bebauung in das Ensemble der Nachbarbebauung sicherzustellen, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Definition von Bezugshöhen in der "Alten Rommelhauser Straße" gewährleistet eine eindeutige Höhenzuordnung der Gebäude zum Gelände und stellt sicher, dass die Bebauung sich in der Höhe in die Umgebung einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die großzügige Festsetzung eines Baufensters gibt Flexibilität für die Bebaubarkeit. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch passiven Lärmschutz kann so flexibel nachgekommen werden. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche schafft insbesondere Spielraum für eine Bebauung, bei der Aufenthaltsräume der Lärmquelle abgewandt vorgesehen werden können.

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 abweichende Bauweise (ohne Längenbeschränkung) festgesetzt. Somit werden Möglichkeiten eröffnet für den passiven Lärmschutz, der zwingend im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist, günstige Voraussetzungen zu schaffen.

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

Im städtebaulichen Entwurf wird Wert auf die Aufenthaltsqualität der privaten Freibereiche gelegt. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind vorrangig zur Ausbildung wohnungsnaher Erholungs- und Freiräume und für Nebenanlagen vorzusehen. Die gärtnerische Gestaltung ist Grundlage für ein angemessen gestaltetes Wohnumfeld.

Im Bereich zwischen der süd-östlichen Baugrenze und der privaten Grünfläche sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Maßnahmen zum passiven Schutz vor Lärm zulässig.

Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen mit „ST“ und „CP“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die erforderlichen Stellflächen für die Wohnungen werden in Tiefgaragen untergebracht. Die Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter der mit TG gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Festsetzung trägt dazu bei den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück geordnet unterzubringen.

Die Positivliste von Nebenanlagen sollen die Wohnfunktion im Gebiet und das Gebiet in seiner Nutzung als WA unterstützen. Nebenanlagen sollen in ihrem Charakter untergeordnet sein.

#### **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 (Anteil Gehbahn an der Alten Rommelshauer Straße) zur Sicherung des Bestandes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze erforderlich. Das Planungsgebiet ist mit seiner Lage an der „Alten Rommelshauer Straße“ ausreichend erschlossen. Weitere Verkehrserschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein- und Ausfahrtbereiche sichern eine geordnete Zu- und Abfahrt zur bzw. von der zukünftigen Bebauung. Gleichzeitig werden die vorhandenen Stellplätze im angrenzenden öffentlichen Raum weitgehend erhalten. Der Baumbestand in der „Alten Rommelshauer Straße“ wird mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche geschützt werden.

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

#### **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, 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 getroffen werden müssen.

Daher wird bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes darauf geachtet, 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.

Somit wird dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen.

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

### **2.1.7 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzbindungen, Pflanzgebote**

Mit den Festsetzungen für private und öffentliche Grünflächen werden die Art der Grünfläche und ihre Nutzung für das Umfeld näher bestimmt.

Die mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche soll den Bestand auf dem Wall zur „Alten Bundesstraße“ schützen und erhalten. Die Bepflanzung ist insbesondere in der Bauphase zu schützen. Werden Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen erforderlich, soll bevorzugt für den Standort typisches Material verwendet werden.

Mit der Bepflanzung wird ein Sichtschutz hergestellt. Gleichzeitig bietet der Bewuchs Brutmöglichkeiten für Vögel (siehe auch Ziffer 3.6).

Die Festsetzung von Pflanzgeboten bildet den Rahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht überbaute bebaubare Grundstücksflächen und mit Erdreich abgedeckte Tiefgaragendecken sollen durch eine angemessene Gestaltung zur Wohnqualität des Gebietes beitragen. Die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen wird aus städtebaulichen und ökologischen Gründen festgesetzt.

Dachbegrünung 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.

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

Das im Baugebiete anfallende Niederschlagswasser von Stellflächen, Carports Wegen und Zufahrten sowie von Dachflächen soll zurückgehalten 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 Geotechnische Beurteilung vom 12.08.2013 der IGE weyersberg – die Geologen GmbH und Ergänzende geotechnische Beurteilung vom 12.08.2013 der IGE weyersberg – die Geologen GmbH)

Die Begrünung der Flachdächer dient ebenfalls zur Verdunstung und regulierten Ableitung von Regenwasser.

Oberflächenwasser, die nicht versickert oder verdunstet werden können sind in das Mischwassersystem der Stadt Waiblingen abzugeben.



### **2.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Bebauungsplan ist der Konflikt mit bestehendem Verkehrs- und Gewebelärm zu bewältigen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich sind.

Die Lärmquellen des Verkehrslärms und des Gewebelärms sind die „Alte Bundesstraße“ und das östlich davon gelegene Gewerbegebiet. Beide Lärmquellen sind östlich der zukünftigen Wohnbebauung angesiedelt.

Zum vollständigen Schutz des Gebietes und der Wohnbebauung mit aktivem Schallschutz müsste eine ca. 300 m lange und ca. 9 m hohe Konstruktion (Wand, Wall) entlang der „Alten Bundesstraße“ errichtet werden. Diese Maßnahme ist technisch und städtebaulich nicht realisierbar. Entlang der „Alten Bundesstraße“ ist eine Gashochdruckleitung vorhanden, die nicht verlegt werden kann. Die Errichtung einer Schallschutzwand auf dem bestehenden Wall würde die Vernichtung des gesamten Grünbestands zur Folge haben und wäre, wie eine Schallschutzwand hinter dem Wall technisch schwer realisierbar (z.B. Statik, Windlasten). Eine Konstruktion hinter dem Wall müsste darüber hinaus zu erheblichen Teilen auf dem Friedhof und auf dem Grundstück des Kindergartens errichtet werden.

Der Schutz, der durch den Lärmschutzwall parallel zur „Alten Bundesstraße“ teilweise gegeben ist, wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen über den vorhandenen Lärmschutzwall hinaus, sind nicht realisierbar.

Grundsätzlich könnten Maßnahmen zur Pegelminimierung am Gewerbebetrieb vorgenommen werden. Dies würde jedoch zu Betriebsbeschränkungen führen und wäre nur im Einvernehmen mit dem Inhaber des Unternehmens realisierbar.

Mit dem Bebauungsplan rückt der Wohnungsbau an das bestehende Gewerbe heran. Es besteht das Erfordernis, dass der Schutz vor Lärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch passive Schallschutzmaßnahmen gelöst wird. Eine Wohnbebauung ist bisher nicht vorhanden. Mit der Planung ist auf die bestehende Situation durch den heranrückenden Wohnungsbau zu reagieren.

Durch Gebäudestellung (lärmabschirmende Bebauung) und passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst, ist der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes vor Verkehrs- und Gewebelärm zu erbringen.

Es wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 anhand des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ im Tagzeitraum bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wurden der Straßenverkehrs- und Gewebelärm gemeinsam berücksichtigt. Die Anforderung der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (auf die schalltechnische Untersuchung Seite 31 ff wird verwiesen).

Schlaf- und Aufenthaltsräume sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung von der Lärmquelle abgewandt anzuordnen oder durch andere bauliche Maßnahmen vor Lärm zu schützen. Ggf. sind ergänzende Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Be- und Entlüftung vorzusehen.

Weniger schutzbedürftige Räume können der lärmbelasteten Seite des Gebäudes zugeordnet werden (z.B. Abstellräume, Küchen, Badezimmer).

Fenster von Aufenthaltsräumen sind mit Festverglasung auszuführen, wenn der erforderliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm durch den Gewebelärm überschritten wird (0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109). Die Fenster sind so zu konstruieren, dass sie nicht zu öffnen sind.

Wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Werden die zulässigen Immissionsrichtwerte im Einzelfall eingehalten, können öffentbare Fenster vorgesehen werden.

Neben der Nutzung innerhalb der Gebäude sind auch die Außenwohnbereiche der Gebäude, wie Gärten, Terrassen und Balkone schutzbedürftig und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu beurteilen. Diese sind tagsüber schutzwürdig, da sie nachts nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Da die Immissionswerte der TA-Lärm durch die umliegenden Gewerbebetriebe tags eingehalten werden, ist das Gewerbe hierfür im vorliegenden Fall nicht relevant. Durch den Straßenverkehr werden an den geplanten Balkonen bzw. Außenwohnbereichen die Orientierungswerte überschritten. Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen oder Gärten sind so anzuordnen das die Orientierungswerte tags eingehalten werden. Sind Außenwohnbereiche an belasteten Fassaden vorgesehen, ist sicherzustellen, das der erforderliche Schutz durch geeignete Maßnahmen umgesetzt wird und die auftretende n Geräuschimmissionen minimiert werden (siehe auch Schlltechnische Untersuchung Seite 30).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden für das Gewerbe durch Messungen überprüft. Die rechnerisch ermittelten Werte haben sich bei den Messungen je nach Immissionsort um bis zu 6 dB(A) verringert. An den am stärksten betroffenen Fassaden (Modellrechnung am Vorhaben der WOGÉ) haben sich die Beurteilungspegel entsprechend der Nachberechnung um max. 2 dB(A) verringert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ändern sich gegenüber der Prognose nicht, da diese maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm im Tagzeitraum bestimmt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn / Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan – Mehrgenerationen-Wohnen Alte Rommelshäuser Straße“ Waiblingen Projekt-Nr. 1320/3 vom 20.01.2014 und die Schalltechnische Untersuchung – Messbereich, Projekt 1320/4 vom 10.03.2014 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine +Jud, Stuttgart

## 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 und Pultdächer 5° bis 15°)** wurden gewählt, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper zu erreichen. Die Bebauung soll sich in das nähere Umfeld einfügen, verfügt jedoch gegenüber dem benachbarten Wohngebiet in dem sich nach Süden verjüngenden Bereich zwischen Alter Rommelshauer Straße und Alter Bundesstraße über eine besondere Stellung am Rande des benachbarten Wohngebietes.

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 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 das vorhandene Wohngebiet 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 allgemeines Wohngebiet überwiegend dem Wohnen. Die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 ist gegeben. Daher ist die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** in einem angemessenen Rahmen 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 Wohnungsgrößen erforderlich.

Für Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Regelung nach § 37 LBO maßgeblich. Für Wohnungen ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung keine ganzzahlige Stellplatzzahl ergibt, ist aufzurunden.

Für Gebäude mit einer Wohneinheit ergibt sich die Verpflichtung zur Herstellung von 2 Stellplätzen.

Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift der LBO hinaus ist bei der Errichtung von Gebäuden mit größeren Wohnungen sowohl aus städtebaulichen als auch aus Gründen des Verkehrs geboten. Damit wird das Ziel verfolgt, den tatsächlichen Bedarf zu decken. Der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete liegt im Allgemeinen bei 1,5 PKW / Wohnung.

Die vorgesehene Baustruktur ermöglicht insbesondere durch die hauptsächliche Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen eine verträgliche Unterbringung der Fahrzeuge. Die Realisierung der Tiefgaragen entlastet den wohnungsnahen Freiraum und öffnet so Spielräume für wohnungsnaher Erholungsflächen. Die Aufenthaltsqualität wird erhöht.

Im Baugebiet selbst werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Es stehen lediglich die bereits im öffentlichen Verkehrsraum der Alten Rommelshäuser Straße vorhandenen Parkplätze zur Verfügung. Diese Parkplätze für die Öffentlichkeit sollen weitgehend erhalten werden.

## **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, Geotechnik, Wasserrecht und Nachbarrecht und dienen deren Erläuterung; (siehe auch Informationsblätter Nr. 3, 8, 19, 24 etc. des Landratsamtes des Rems-Murr-Kreises).

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, .....

gez. Priebe

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