



## FACHBEREICH STADTPLANUNG

### Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Wohngebiet Bäumlesäcker“

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemarkung Hohenacker. Es wird begrenzt im Norden durch die Bergstraße, im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Hofstetterstraße, im Süden durch die Straße „Erlenweg“ und den Fußweg Flstnr. 1658 und im Westen durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Flstnrn. 1661, 1659, 1654 und Teile der westlichen Grenze des Grundstücks Flstnr.1614.

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

1554/1, 1557/1, 1568, 1592, 1592/1, 1593/1, 1593/2, 1593/3, 1594, 1595, 1595/1, 1596/1, 1596/2, 1596/3, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1654, 1655, 1656/1, 1656/2, 1657/1, 1657/2, 1659, 1661, 1662, 1663 und Teilbereiche der Grundstücke Flstnr. 1614 und 89 der Gemarkung Hohenacker.

Für den außerhalb des Gebietes liegenden ökologischen Ausgleich des Schutzgutes Boden sind dem Plangebiet Flächen zugeordnet:

Zuordnung von Teilbereichen des Gewässers der Rems am Hegnacher Wehr, Gemarkung Hegnach: Einbau einer Sohlrampe zur Passierbarmachung des Gewässers für aquatische Lebewesen (siehe Lageplan Bebauungsplan).

Für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich sind außerhalb des Plangebietes die Grundstücke Flstnr. 1632, 1644, 1649, 1650/1 und 2066/1 zugeordnet.

### Planbereich 44

#### Begründung

Stand 11.11.2011



Kartenausschnitt

## **Teil 1**

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

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

### **3. Abwägung öffentlicher und privater Belange**

## **Teil 2**

## **Umweltbericht**

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

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 01.07.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Bäumlesäcker – 1. Bauabschnitt“ gefasst. Maßgeblich ist der Lageplan vom 30.04.2004.

### **1.2 Übergeordnete Planungen**

#### **Regionalplan**

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Waiblingen ist zusammen mit Fellbach als Mittelzentrum (Doppelzentrum: Waiblingen/Fellbach) ausgewiesen (2.1.3.15). Beide Orte haben eine überörtliche Versorgungsfunktion für einen gemeinsamen Mittelbereich. Waiblingen liegt an den Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd) und Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall).

Die vorgesehene Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplans.

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal sind die Flächen dieses geplanten Wohnbaugebietes als künftige Wohnbauflächen ausgewiesen. Insgesamt sind im Bereich Bäumlesäcker Wohnbauflächen mit ca. 5,9 ha dargestellt. Es handelt sich dabei um insgesamt drei Bauabschnitte.

Die konkretisierte Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplanentwurf entspricht der vorbereitenden Planung. Der Bebauungsplan ist mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen und ökologisch bewertet. Als betroffene Landschaftsfunktionen werden Arten- und Biotopschutz, Erholung, Landschaftsbild und Klima genannt. Die Eingriffsintensität wird mit der Stufe II (geringe bis mittlere Beeinträchtigung der Landschaft) bezeichnet. Als Planungshinweis wird angeregt, den südwestlichen Bereich auszusparen.

### **1.3 Rechtszustand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### **1.4 Topografie**

Die Topographie des Geländes ist von einem mittleren Gefälle von Nordost nach Südwest geprägt. Die topographische Situation lässt sich anhand der Höhenlinien im Bebauungsplan nachvollziehen.

### **1.5 Planungsanlass / öffentliches Interesse**

In der Ortschaft Hohenacker besteht ein dringender Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Im Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal sind im Bereich Bäumlesäcker Wohnbauflächen mit ca. 5,9 ha dargestellt - bestehend aus insgesamt drei Bauabschnitten.

Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern und etwas zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarkts beitragen.

Ein städtebauliches Ziel besteht darin, Wohnangebote für junge Familien zu schaffen.

Im geplanten Baugebiet von ca. 4,4 ha werden bei einer Siedlungsdichte von 60 Einwohnern /ha insgesamt ca. 110 Wohneinheiten entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Ortschaft Hohenacker. Dabei passt sich die Bebauung der vorhandenen Struktur dieses Ortsteilgebietes an und wird verträglich in die Nachbarschaft eingefügt. Die bestehende Bebauung ist dabei Maßstab der neuen Festlegungen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. (5) Satz 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Nordwesten der Ortschaft Hohenacker gewährleisten.

Die Ausweisung des Baugebiets mit verschiedenen Wohnformen soll hier breiteren Bevölkerungsschichten den Erwerb von Eigentum bzw. eine Baumöglichkeit bieten. In der Ortschaft Hohenacker besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen, was sich auch in der zügigen Ansiedlung neuer Baugebiete zeigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Ortschaft Das Gebiet besitzt in seiner Nachbarschaft eine vielfältige Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen. In einem Radius von weniger als 1 km liegen als öffentliche Einrichtungen z.B. die Lindenschule in Hohenacker, das Bürgerhaus Hohenacker, die Sporthalle, diverse Sport- und Tennisplätze, Kindergärten, Kirche und Rathaus mit Ortschaftsverwaltung.

## **1.6 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hohenaacker. Im Osten, Südosten und Süden grenzen bestehende Wohngebiete an.

Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in einem Umkreis von ca. 1 km vorhanden, so dass nur noch die innere Erschließung des Planungsgebiets zu erstellen ist. Durch die Aufsiedlung des Gebiets werden die vorhandenen Einrichtungen in ihrer Auslastung gestärkt. Eine Erweiterung und Ergänzung vorhandener Anlagen wird außer der Kanaltrassierung nicht erforderlich.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und der Anschluss an das überörtliche Straßennetz unmittelbar ausgebaut. Zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs insbesondere zu der nächstgelegenen Haltestelle der S-Bahn besteht eine mittlere Entfernung.

Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern und zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarkts beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Ortschaft. Dabei passt sich die Bebauung der vorhandenen Struktur dieses Ortsteilgebietes an und fügt sich verträglich in die Nachbarschaft ein. Der Bestand ist dabei Maßstab der neuen Festlegungen.

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplans sind im Bereich bisher unversiegelter Flächen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beabsichtigten Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten.

Das durch die Planung betroffene Gebiet ist derzeit durch überwiegende Nutzung als Ackerfläche und im südwestlichen Bereich als Obstbaumwiese geprägt.

Bedeutend für dieses Wohngebiet ist die Tatsache, dass von der Bebauung weitgehend keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen sind mit Ausnahme des südwestlichen Bereichs, an welchen ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet angrenzt.

### FFH-Verträglichkeit

Aufgrund der Nähe des Neubaugebietes zum FFH-Gebiet und zum Vogelschutzgebiet 7121-341 wurde ein Tierökologisches Gutachten –Avifauna – erstellt, welches in den Jahren 2009, 2010 und 2011 durch Nachbegehungen aktualisiert wurde. Im Wesentlichen wurde das ursprüngliche Ergebnis bestätigt. Die detaillierte Kartierung erfolgte über einen Zeitraum von sechs Monaten. In der weiteren Beratung und Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde konnten die Bedenken bezüglich der möglichen direkten und indirekten Beeinträchti-

gung des angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebietes durch das angrenzende Neubaugebiet nicht ausgeräumt werden. Es wurde zu einer formellen Erheblichkeitsprüfung geraten, obwohl im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine damalige gutachterliche FFH-Erheblichkeitsprüfung zum Ergebnis „Keine Bedenken“ geführt hatte. Je nach Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung sollte danach eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Der zuständige Biologe schätzte die Erheblichkeit des angrenzenden Wohnbaugebiets auf das FFH-Gebiet als bedenklich ein, was zur Folge hatte, dass eine Natura-2000 – Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzrechtliche Prüfung in 2006 durchgeführt wurde. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen mit ihren Auswirkungen und Vorschlägen wurden bei der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt und eingearbeitet. Es wurden dem Bebauungsplangebiet Sicherungsflächen als Kohärenzmaßnahme zugeordnet für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (siehe Anlage 4a-c). Verstöße gegen die Rechtsgrundlagen der Natura 2000 –FFH-Gebiete und Natura 2000-Vogelschutzgebiete sind nicht abwägbar.

Alle naturschutzrechtlichen Belange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt und alle Gutachten sind dort enthalten.

Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Weiteres Ergebnis der naturschutzrechtlichen Prüfung ist, dass der 3.Bauabschnitt aufgrund des Vorkommens von geschützten Vogelarten , im Speziellen, Rebhühner und Wachteln nicht bebaut werden kann.

### **1.9 Städtebauliche Struktur**

Erste Planvarianten sahen eine Komplettüberbauung - auch des südwestlichen Bereiches vor. Es wurden Varianten mit verschiedenen Baudichten entwickelt. Das vorliegende Plankonzept ist das Ergebnis einer Abwägung städtebaulicher und ökologischer Belange.

Das zukünftige Wohngebiet ist so konzipiert, dass zum Ortsrand hin die Baudichte abnimmt. Vorgesehene Wohntypologien sind dabei Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Mehr verdichtete Bauweisen wie Geschosswohnungsbau sind aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Lage am Ortsrand, aufgrund der mäßigen Anbindung an den ÖPNV und der äußeren Erschließung nicht vorgesehen.

An den Rändern des geplanten Wohngebietes – sowohl zur bestehenden Bebauung als auch zum neuen Ortsrand hin - weist die Neubebauung eine geringere Baudichte auf, während im Kern des neuen Baugebietes eine Verdichtung in Form von geplanten Reihenhauszellen stattfinden kann. Die Neubebauung orientiert sich weitestgehend an der bestehenden Geländemorphologie, welche eine Südwest-Orientierung der Gebäude zur Folge hat. Energetische Alternativkonzepte werden dadurch ermöglicht. Annähernd alle Wohngebäude sind in Südwestrichtung ausgerichtet, so dass eine passive Solarnutzung möglich ist. Im Bebau-

ungsplan wird festgesetzt, dass die nach Südwesten/ Westen ausgerichteten Dachflächen zu 50%, zwingend mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu belegen sind.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung vor, welche die vorhandene Wohnbebauung in der Hofstetter Straße arrondiert. Die geplante Wohnbebauung lehnt sich in ihrer Gestaltung an den Bestand an. So sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 bis 38 Grad vorgeschrieben, welche einen guten Dachausbau zulassen.

Das Rückgrat des Baugebietes ist eine Gebäudereihe aus Einzel- und Doppelhäusern, welche unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung im Osten anknüpft. Von dieser Reihe aus, fächern sich kammartig Gebäudezeilen aus verdichteter Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern auf. Am künftigen Ortsrand gruppieren sich Doppel- und Einzelhäuser um die Wendeanlagen der Stichstraßen. Die freie Landschaft wird in Form von Grünflächen mit diesen Gebäudezeilen verzahnt. Im Südwesten des Plangebietes wurde die Bebauung aufgrund der Topografie und ökologischer Belange zurückgenommen und ausgedünnt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Dieses Bauungskonzept wurde jetzt nochmals leicht überarbeitet: Im mittleren verdichteten Bereich wurde in allen fünf Gebäudezeilen die Bauweise von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) **alternativ** möglich gemacht, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

### **1.10 Erschließung**

Das Bauungsplangebiet ist günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und der Anschluss an das überörtliche Straßennetz unmittelbar ausgebaut.

Die zukünftige Verkehrsbelastung des bestehenden Straßennetzes durch das neu geplante Gesamtgebiet wurde geprüft. Eine richtungsbezogene Verkehrsbelastungsprognose ergab, dass die Gaisbergstraße pro Stunde 32 Kfz-Bewegungen und die Bergstraße 57 Kfz-Bewegungen aufnehmen müssen. Beide Straßen können diesen Verkehrszuwachs aufnehmen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Hauptachse, welche von Nordosten nach Südwesten hangabwärts führt, und die Bergstraße mit dem bereits vorhandenen Anschluss an der Hofstetterstraße verbindet. Von dieser Haupterschließungsstraße führen jeweils drei Stichstraßen bzw. im Südwesten eine Schleifenstraße ab, welche als verkehrsberuhigte Anlieger-

straßen der jeweiligen Erschließung der Gebäudezeilen dienen. An der Haupteerschließungsstraße sind sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich öffentliche Parkplätze angeordnet. Diese sind bewusst so geplant, dass durch den Verschwenk in der Straße eine Reduzierung der Geschwindigkeit erfolgt.

Die Verkehrskonzeption ist mit der Haupteerschließung und den Wohnstraßen auf Verkehrsverlangsamung und -beruhigung angelegt.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung wird eine Gliederung der Verkehrsflächen zur Trennung der Verkehrsteilnehmer nicht generell für erforderlich gehalten.

Die Ausweisung der Straßen erfolgt deshalb überwiegend als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung.

Die Stadt Waiblingen beabsichtigt, künftig im Baugebiet auch verkehrsrechtliche Ordnungsmaßnahmen und Festlegungen (wie verkehrsberuhigte Bereiche und Zone 30) zu treffen, wenn dies erforderlich ist.

Für die Verbindung zwischen der Hofstetterstraße und dem Erlenweg erfolgte im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine Neu-Trassierung.

Die Neutrassierung dient dem Erhalt eines alten Baumbestandes. Die Straßenfläche konnte zudem auf 4,5 m minimiert werden, da die Durchfahrt von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen gesichert und lediglich ein Notüberlauf für Wohngebiet zzgl. der Erschließung für die Gebäude zwischen Hofstetterstraße und Erlenweg geschaffen werden soll. Ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ist weiterhin möglich.

Der Versiegelungsgrad erhöht sich nicht, ein weiterer Ausgleich ist folglich nicht erforderlich.

### **1.11 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets ist durch Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert. Überörtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Für die Sicherstellung der Stromversorgung im Gebiet wird eine Versorgungsfläche zu Gunsten der Stadtwerke Waiblingen ausgewiesen, auf der eine Trafostation erstellt werden soll.

### **1.12 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz wird über das vorhandene Leitungsnetz und dessen Erweiterung im Plangebiet gedeckt.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle



Rettungswege sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### **1.13 Grünkonzept**

Im Regionalplan ist nördlich des Baugebiets ein regionaler Grünzug zwischen den Ortslagen der Ortschaft Hohenacker und der Ortschaft Bittenfeld ausgewiesen.

Das Grünkonzept basiert im Wesentlichen auf der Schaffung von geschlossenen Grünbereichen und konsequenter Ortsrandgestaltung.

Eine Ortsrandeingrünung im Westen des Wohngebietes bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bäumlesäcker“ wurde vom Planungsbüro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, ein Grünordnungsplan aufgestellt. Auf diesen Grünordnungsplan vom 19.10.2006 wird verwiesen.

Der Grünordnungsplan beschreibt und bewertet den Bestand und die Schutzgüter der Natur sowie das Landschaftsbild. Er enthält landschaftspflegerische und ökologische Vorgaben sowie Vorschläge für die Gebietsgestaltung. Seine wesentlichen Aussagen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan (Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie als Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) übernommen.

Die Beeinträchtigungen in diesem Gebiet erfolgen vor allem durch die Bodenversiegelung mit deutlichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Beeinträchtigung des Lebensraums von besonders streng und streng geschützten Vogelarten.

Das grünordnerische Konzept basiert auf der Erhaltung kleiner Streuobstwiesenbereiche im südwestlichen Bereich, welche sich in die Bebauung eingliedern. Daneben wird der Streuobstbestand durch Neupflanzungen ergänzt und verjüngt. Durch die Verbindung der Grünflächen des Planbereichs mit den Flächen der freien Landschaft werden Lebensräume verzahnt und durch die künftigen Hausgärten ergänzt.

Eine wesentliche Maßnahme zur Minimierung der Nachteile der Versiegelung ist die vorgeschriebene Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie die getrennte Abführung des Niederschlagwassers und oberflächennahe Sammlung in Retentionsmulden und einer größeren Retentionsfläche im Südwesten des Gebietes.

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt ein rechnerisches Defizit für das Schutzgut Boden.

Der verbleibende Ausgleich wird durch wertgleiche Zuordnung von Teilbereichen des Ge-

wässers der Rems am Hegnacher Wehr, Gemarkung Hegnach, geschaffen, indem eine Sohlrampe zur Passierbarmachung des Gewässers für aquatische Lebewesen eingebaut wird.

#### **1.14 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 1a BauGB und § 21 BNatSchG**

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplans sind im Bereich bisher unversiegelter Flächen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beabsichtigten Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten.

Das durch die Planung betroffene Gebiet ist derzeit durch überwiegende Nutzung als Ackerfläche und im südwestlichen Bereich als Obstbaumwiese geprägt.

Bedeutend für dieses Wohngebiet ist die Tatsache, dass von der Bebauung weitgehend keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen sind mit Ausnahme des südwestlichen Bereichs, an welchen ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet angrenzt.

Die Beeinträchtigungen in diesem Gebiet erfolgen vor allem durch die Bodenversiegelung mit deutlichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Beeinträchtigung des Lebensraums von besonders streng und streng geschützten Vogelarten.

Das grünordnerische Konzept, welches im Grünordnungsplan dargestellt ist, basiert auf der Erhaltung kleiner Streuobstwiesenbereiche im südwestlichen Bereich, welche sich in die Bebauung eingliedern. Daneben wird der Streuobstbestand durch Neupflanzungen ergänzt und verjüngt. Durch die Verbindung der Grünflächen des Planbereichs mit den Flächen der freien Landschaft werden Lebensräume verzahnt und durch die künftigen Hausgärten ergänzt.

Eine wesentliche Maßnahme zur Minimierung der Nachteile der Versiegelung ist die getrennte Abführung des Niederschlagwassers und oberflächennahe Sammlung in Retentionsmulden und einer zentralen Retentionsfläche im Südwesten des Gebietes.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt ein Defizit für das Schutzgut Boden. Der verbleibende Ausgleich wird durch die Gewässermaßnahme am Hegnacher Wehr: - Einbau einer Sohlrampe zur Passierbarmachung des Gewässers für aquatische Lebewesen - geschaffen.

FFH-Verträglichkeit

Aufgrund der Nähe des Neubaugebietes zum FFH-Gebiet und zum Vogelschutzgebiet 7121-341 wurde ein Tierökologisches Gutachten –Avifauna – erstellt, welches in den Jahren 2009, 2010 und 2011 durch Nachbegehungen aktualisiert wurde. Auch die neuen Rechtsgrundlagen/Gesetzesänderungen 2006 im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nach wie vor durch die geplanten Maßnahmen eingehalten.

Die detaillierte Kartierung erfolgte über einen Zeitraum von sechs Monaten. In der weiteren Beratung und Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde konnten die Bedenken bezüglich der möglichen direkten und indirekten Beeinträchtigung des angrenzenden Flora-Fauna-Habitat-Gebietes und Vogelschutzgebietes durch das angrenzende Neubaugebiet nicht ausgeräumt werden. Es wurde zu einer formellen Erheblichkeitsprüfung geraten, obwohl im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine damalige gutachterliche FFH-Erheblichkeitsprüfung zum Ergebnis „Keine Bedenken“ geführt hatte. Je nach Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung sollte danach eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Der zuständige Biologe schätzte die Erheblichkeit des angrenzenden Wohnbaugebiets auf das FFH-Gebiet als bedenklich ein, was zur Folge hatte, dass eine Natura-2000 – Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzrechtliche Prüfung in 2006 durchgeführt wurde. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen mit ihren Auswirkungen und Vorschlägen wurden bei der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt und eingearbeitet. So wurden die Grundstücke Flstnr. 1632, 1644, 1649,1650/1 und 2066/1 als artenschutzrechtlicher Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB. Diese Flächen fungieren als Kohärenzsicherungsmaßnahme zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der im SPA-Gebiet gemeldeten Arten bzw. der nach BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Vogelarten. Verstöße gegen die Rechtsgrundlagen der Natura 2000 – FFH-Gebiete und Natura 2000-Vogelschutzgebiete sind nicht abwägbar. Alle naturschutzrechtlichen Belange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt und alle Gutachten sind dort enthalten.

### **1.15 Grünordnungsplan**

Vom Planungsbüro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, wurde ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erarbeitet. Auf diesen Grünordnungsplan vom 19.10.2006 wird verwiesen.

Die Maßnahmen des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen des Grünordnungsplans "Wohngebiet Bäumlesäcker" des Planungsbüros Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, vom 19.10.2006 sind planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sieht im Sinne eines landschaftsökologischen Zielkonzeptes zwei Maßnahmenschwerpunkte vor:

1. Die Verzahnung von Landschaft und Siedlung durch Erhaltung und ökologische Aufwertung von Obstwiesenbeständen.
2. Der naturnahe Umgang mit dem Niederschlagswasser durch naturnahe Ableitung und Versickerung des Überschusswassers.

Zentrale Aspekte des Maßnahmenkonzeptes sind die Möglichkeiten der Erhaltung und der Schaffung von geeigneten Lebensräumen für die frei lebende Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt und andere Tierarten der Streuobstwiesen.

Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Grünordnungsplanes kann der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nicht vollständig ausgeglichen werden.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt ein rechnerisches Defizit für das Schutzgut Boden.

Der verbleibende Ausgleich wird durch wertgleiche Zuordnung von Teilbereichen des Gewässers der Rems am Hegnacher Wehr, Gemarkung Hegnach, geschaffen, indem eine Sohlrampe zur Passierbarmachung des Gewässers für aquatische Lebewesen eingebaut wird.

### **1.16 Plan-UP**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung vom Planungsbüro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

s. dazu Umweltbericht mit Anlagen , Teil 2 der Begründung

### **1.17 Flächenbilanz**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche von ca. 4,4 ha einbezogen, die sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungen verteilt:

Baugebiet	4,43 ha	100 % ( ohne externe Ausgleichsfläche)
Bauland	2,46 ha	55 %
Verkehrsfläche	0,71ha	16,5 %
Ausgleichs- und Grünflächen	1,26 ha	28,5 % ( ohne externe Ausgleichsfläche)

### **1.18 Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten-**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus historischen Erkundungen keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

### **1.19 Bodenschutz**

Die Planung minimiert die Eingriffe durch die Erhaltung von Freiflächen sowie durch Festsetzungen und Vorschriften.

Im Bebauungsplangebiet soll in den überbaubaren Grundstücksflächen eine entsprechend den besonderen ökologischen Vorgaben angepasste Ausnutzung der Bauflächen erreicht werden.

Das Umweltschutzamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis weist besonders darauf hin, dass in Teilen des Plangebiets Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit und Leistungsfähigkeit vorhanden sind. Deshalb ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und die Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil aufgenommen.

Durch eine angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen und durch sonstige Festsetzungen wird die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Die Höhenlage baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung ist so festgelegt, dass der erforderliche Erdaushub minimiert werden kann.

Die Höhenlage der neuen Straßen wird so geplant, dass bei Einfügung in das bestehende Gelände der Erdaushub für den Straßenbau möglichst gering bleibt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ca. 1,2 ha Flächen zum Schutz und Pflege der Landschaft als Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen dem Ausgleich nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Weitere Maßnahmen sind aus dem Grün-

ordnungsplan ersichtlich und gelten planungsrechtlich.

### **1.20 Baugrund und Hydrogeologie**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden der Untergrund und die Grundwasser- verhältnisse des Gebiets untersucht. Auf das „Geologische Erschließungsgutachten“ des Geologischen Büros Dr. Behringer, Stuttgart, vom 04.09.2006 wird verwiesen.

### **1.22 Klima und Lufthygiene**

Im Baugebiet werden zur Verbesserung des Kleinklimas Verzahnungen mit der freien Land- schaft durch Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen, sowie eine durchlässige Bebauung festgesetzt.

Im Übrigen sind die Höhen baulicher Anlagen so begrenzt, dass der Luftstrom nicht wesent- lich behindert wird.

### **1.23 Niederschlagswasser**

Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers soll durch Versickerung oder ortsna- he Einleitung in ein oberirdisches Gewässer angestrebt werden, soweit dies schadlos mit vertretbarem Aufwand möglich ist (§ 45b Wassergesetz in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Hierdurch werden die Hochwassergefahr und das Absinken des Grundwasserspiegels redu- ziert. Daneben werden die Kosten der zentralen Abwasserbehandlung gesenkt, weil die Ab- wasseranlagen für das Baugebiet geringer dimensioniert werden können.

Im Plangebiet soll das Niederschlagswasser der Dachflächen einer Retention zugeführt wer- den.

Das Dachflächenwasser der Gebäude ist im modifizierten Trennsystem abzuführen bzw. zu sammeln und zur Versickerung in Retentionsmulden bzw. einer größeren Retentionsfläche zu versickern bzw. innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. den Ausgleichsflächen zu halten , um dann verzögert der Rems zugeführt zu werden.

Die getrennte Abführung und Beseitigung des Niederschlagswassers dient der wasserwirt- schaftlichen und ökologischen Verbesserung und schafft einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung.

### **1.24 Kosten und Finanzierung**

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen beläuft sich auf ca. **950.000.- € brutto**. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Kanalisation incl. Ableitung zur Rems und einschließlich der notwendigen Nachrüstungsarbeiten außerhalb des Plangebietes betragen ca. 930.000.- € brutto. Die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme bezüglich des Schutzgutes Boden – Gewässermaßnahme an der Rems belaufen sich auf ca. 100.000.- €. Die Extensivierung der Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich belaufen sich auf ca. 5.000.- €.

Die Haushaltsmittel sind in der kurz- und mittelfristigen Haushaltsplanung der Stadt Waiblingen gesichert.

### **1. 25 Bodenordnung**

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wurde ein Bodenordnungsverfahren nach dem neuen Waiblinger Baulandentwicklungsmodell durchgeführt.

### **1.26 Infrastruktur**

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden und werden durch dieses Neubaugebiet in ihren Auslastungen sowohl bei Schulen und Kindergarten gestärkt.

Eine Erweiterung dieser Einrichtungen durch dieses Bebauungsplangebiet wird nicht erforderlich.

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

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde deshalb ein **Allgemeines Wohngebiet WA** festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) **außer Schank- und Speisewirtschaften** zugelassen sind. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zugelassen, da sie zu erheblichen Nutzungskonflikten innerhalb des Gebietes führen und ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet führen könnten.

Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets ein und könnten das Wohnen und das durch die Durchgrünung geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgabe zur Errichtung von Solaranlagen über das gesamte geplante Wohngebiet gilt der somit möglich gewordene Betrieb dieser Solaranlagen in seiner Gesamtheit als gewerbliche Anlage. Gewerbliche Anlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nach der Gebietstypik der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, weshalb diese Anlagen nun als „allgemein zulässig“ geregelt werden müssen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig.

Das **städtebauliche Rückgrat** des neuen Baugebietes bildet die verdichtete Bebauung in der Mitte des Baugebietes welche alternativ in Form von Hausgruppen oder Einzel- und Doppelbebauung möglich ist. An dieser schließt sich in westlicher Richtung Einzel- und Doppelhausbebauung als hofartiger Abschluss an den Enden der Stichstraßen an. In südlicher Richtung schließt sich ebenfalls Doppelhaus- und Einzelhausbebauung an. Zwischen dem



verdichteten Baufeld und der bestehenden Bebauung ist ebenso eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

In allen Baugebietsteilen ist die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude** beschränkt. Aus städtebaulicher Sicht sind aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes am Ortsrand, der mäßigen Anbindung an den ÖPNV und der verkehrstechnischen Erschließung des Neubaugebiets keine Verdichtungsformen im Wohnbau wie Geschosswohnungsbau gewünscht. Aus diesem Grund, um ein „Verdichten“ der Wohntypologien zu verhindern, ist es planungsrechtlich notwendig, die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude zu beschränken.

Während die zum Ortsrand und zur bestehenden Bebauung hin reichenden Baugebietsteile durch **Einzel- und Doppelhausbebauung** geprägt sind, ist für den mittleren Baugebietsteil eine bauliche Verdichtung alternativ in Form von **Hausgruppen und Einzel- und Doppelhausbebauung** zulässig.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse, sowie die Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhen i.V. mit der maximalen Firsthöhe, welche von der Höhe der Straßenachse gemessen werden) festgelegt.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung der Gebäude, welche direkt an die bestehende Bebauung „andocken“ und welche aus **Einzel- und Doppelhäusern** bestehen, wurde mit einer **Grundflächenzahl von 0,35** festgesetzt, da aufgrund des einzuhaltenden Abstands von 5,0 m der überbaubaren Grundstücksflächen der Hauptgebäude zu den Grundstücken der bestehenden Bebauung kein höheres Maß der baulichen Nutzung möglich ist und der Übergang zum Baugebiet für den Bestand so verträglich wie möglich gestaltet sollte.

Wohingegen im Baugebietsteil, welcher sich im „Inneren“ des geplanten Neubaugebiets befindet, die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Höchstwerte von einer **Grundflächenzahl von 0,4** festgesetzt wurden. Hier soll städtebaulich ein Schwerpunkt – eine Verdichtung - entstehen. Dem sparsamen Umgang mit dem Boden wird hier Rechnung getragen. In diese dichteren Bauformen schieben sich kammartig die öffentlichen Grünflächen ein.

Die **maximal zulässigen Traufhöhen** liegen in allen Baugebietsteilen bei **6,75 m**, da die Bebauung den Bestand arrondieren soll, welcher ebenfalls im unmittelbaren Bereich der Neubebauung zweigeschossig ist, der Geländemorphologie folgt, und eine verhältnismäßig gleichmäßige Hangneigung vorliegt.

Im Baugebietsteil, welcher im Südwesten den neuen Ortsrand bildet, sind **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Hier wurde ebenso eine **Grundflächenzahl von 0,35** festgesetzt. Bauweise und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, um einen qualitätsvollen Übergang zur freien Landschaft zu bilden.

An den Enden der Stichstraßen liegt der Baugebietsteil, welcher den Übergang zur freien Landschaft bildet und aus **Einzel- und Doppelhäusern** bestehend soll. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier mit einer **Grundflächenzahl von maximal 0,35** festgelegt

Eine **durchgängige maximale Traufhöhe von 6,75 m** beschränkt eine **zweigeschossige** Bebauung, wobei aufgrund der Hanglage stets Hanggeschosse genutzt werden können und aufgrund der Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung zu Wohnzwecken gut nutzbare Dachgeschosse ausgebildet werden können. Die maximal zulässigen Firsthöhen für die unterschiedlichen Bauweisen (für Einzel- und Doppelhäuser 3,25 m ab Traufhöhe und 3,75 m für Hausgruppen) limitieren die äußere Kubatur der Gebäude und damit das Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzung soll eine Bebauung gewährleisten, welche sich verträglich in die Umgebung einfügt und eine angemessene Ortsrandsbebauung bildet.

Das relativ hohe Maß der Grundflächenzahl für diese zweigeschossige Hangbebauung zeugt von dem Bemühen nach sparsamem Umgang mit dem vorhandenen Boden. Statt das Prinzip der Zersiedelung und der weit verstreuten Bebauung zu verfolgen, sollen relativ hohe Grundflächen-Dichten erreicht werden, um auf der anderen Seite weitläufige zusammenhängende und ökologisch wirkungsvolle Grün- und Freibereiche zu schaffen.

Im Bereich, in welchem das Niederschlagswasser alternativ zur Versickerung abgeleitet wird, ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, welche sich auf das natürliche Gelände bezieht. Im Bereich der überbaubaren Flächen, welche oberhalb der geplanten Retentionsmulden liegen, ist die Festsetzung der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** wichtig, da der höhenmäßige Anschluss der Drainageleitungen für das Dachflächen- und Oberflächenwasser unter der Bodenplatte der Gebäude an die Retentionsmulden gewährleistet sein soll. In diesem Bereich sind auch planungsrechtliche Auflagen bezüglich der Geländebewegungen an der südlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grün hin gemacht worden.

Die **Traufhöhen** sind als **Maximalwerte** angegeben. Darüber hinaus dürfen aus städtebaulichen Gründen **Doppelhäuser und Hausgruppen** generell nicht mehr als 1,00 m in ihren Höhen differieren.

### **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellung baulicher Anlagen**

Im Baugebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehende Baustreifen festgelegt, um weitestgehende Gestaltungsmöglichkeit zu gewähren. An den Enden der beiden Stichstraßen wurde jeweils eine **Baulinie** festgesetzt, welche aus städtebaulichen Gründen ein Anbauen daran vorschreibt, da an den Stichenden jeweils trotz einer Einmündung eines Umfahrungsweges eine durch das Wohngebäude geschlossene Raumkante entstehen soll, welche das Stichstraßen-Ende räumlich fasst und etwas schließt.

Größtenteils ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Auch klimatologische Belange spielten bei der Festsetzung der Gebäudelänge eine Rolle, um eine Durchlüftung bestimmter Planbereiche zu gewährleisten.

In den Baugebietsteilen sind – wie oben beschrieben - **Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen** möglich, so dass individuellen Bauwünschen entsprochen werden kann. Diese Haustypologien sind der abweichenden Bauweise (i. S. der offenen Bauweise) mit jeweils unterschiedlichen Längenbeschränkungen unterworfen: **13 m für Einzelhäuser** ( $a_2$ ), **20 m für Doppelhäuser** ( $a_2$ ) und **30 m bzw. 35 m für Hausgruppen** ( $a_{1+3}$ ). Dies erfolgt, um die Baustruktur zu gliedern und zu rhythmisieren und eine „maßstabsgerechte“ Bebauung zu gewährleisten.

Eine **Positivliste beschränkt die Zulässigkeit von Nebenanlagen** und verhindert dadurch eine weitere Versiegelung und Bebauung der Grundstücke. Da die überbaubare Fläche im Plangebiet ausreichend groß ausgewiesen ist, sollen Bereiche, die nicht als überbaubare Fläche vorgesehen sind, von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist bei den **Satteldächern die Firstrichtung der baulichen Anlagen** für den Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen, und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

### **2.4 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien**

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

realistisch. Die Stadt – im Jahr 2010 mit dem Titel „Energienmusterkommune“ und 2011 als Europäische Energie- und Klimaschutzkommune (EEA) ausgezeichnet – ist sich ihrer Verantwortung bewusst. Auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien gilt es, ein entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und ein „Klima“, um die jeweiligen Maßnahmen umzusetzen.

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

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

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht, 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 städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten).

Die Stadt Waiblingen will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden, dies soll sich auch im Stadtbild niederschlagen. Deshalb wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 50% mit Solaranlagen zu versehen sind. Bei Neubaugebieten ist damit sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allgemein davon auszugehen, dass auch zukünftig

- der Bedarf an Solaranlagen noch lange hoch bleibt.
- Modulpreise weiter sinken werden.
- Einspeisevergütung weiter sinken wird,
- die Wirtschaftlichkeit etwa konstant gehalten werden wird.
- die Selbstnutzung an Bedeutung gewinnt und
- bessere Speichertechniken hinzukommen werden.

Insbesondere Photovoltaikanlagen werden sich zum volkswirtschaftlichen und individuellen Absicherungsmechanismus gegen steigende Energiekosten entwickeln.

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

Bezüglich des Betriebs der errichteten Solaranlagen könnte der Fall eintreten, dass ein oder mehrere Unternehmer alle Solaranlagen auf den Dächern des Wohngebiets einheitlich als Gewerbebetrieb betreibt. Da gemäß der Gebietstypik der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet Gewerbebetriebe nicht zulässig sind, sind die Solaranlagen als nicht störender Gewerbebetrieb gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zugelassen.

#### **2.4 Stellplätze und Garagen**

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Gebiets sollen die festgesetzten Frei- bzw. Grünflächen mit den Freiräumen der Baugrundstücke verzahnt werden, so dass Regelungen für die Anordnung der Garagen und Stellplätze getroffen werden müssen. Wesentlicher Gesichtspunkt der Planung und der getroffenen Festsetzungen ist hierbei die Durchgrünung und der Erhalt vorhandener Bäume.

Offene Stellplätze sind zwischen der überbaubaren Fläche und der Verkehrsfläche zulässig.

Im Lageplan sind auch besondere Flächen festgelegt, in denen bei Hausgruppen alternativ auch **Carports** zulässig sind.

**Garagen** sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in wenigen Bereichen in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **2.5 Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet wird das auf Dachflächen- und Straßenwasser anfallende Niederschlagswasser getrennt in Regenwasserleitungen geführt und in Retentionsmulden und einer größeren Retentionsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Südwesten gesammelt und versickert. Das nicht versickerte Niederschlagswasser wird dann mit zeitlicher Verzögerung der westlich liegenden Rems zugeführt.

Die Gebäudezeilen, welche jeweils bergwärts nördlich der Grünflächen liegen, müssen das Dachflächenwasser einer gemeinsamen offenen Retentionsmulde (innerhalb der öffentlichen Grünfläche) zuführen.

Alle anderen Regenwasserleitungen des Baugebietes werden nicht offen geführt. Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung der unmittelbar an die öffentlichen Straßen angrenzenden Flächen der Zugänge und Zufahrten der privaten Grundstücke und Hauseingänge und möglicher Stellplatzüberfahrten und der Komplexität der unterschiedlichen rechtlichen Verhältnisse zwischen öffentlicher Hand und privaten Haushalten wurde von einer offenen Mulden- und Rigolenführung des Regenwassers über das Gesamt-Plangebiet abgesehen.

## **2.6 Öffentliche Grünflächen**

Von Nordwesten bis Südwesten schieben sich parallel zum Hang öffentliche Grünflächen zwischen das geplante Siedlungsgefüge.

Die öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt Waiblingen zu unterhalten und dürfen weder großflächig versiegelt noch unterbaut werden.

In der öffentlichen Grünfläche sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote und -bindungen, Retentionsflächen) geplant. Diese Pflanzbindungen und -gebote sind jedoch planungsrechtlich im Lageplan des Bebauungsplans nicht extra dargestellt, sondern werden durch Einzeichnung im Grünordnungsplan planungsrechtlicher Inhalt des Bebauungsplanes. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Grünordnungsplan) zu verwenden.

Die ausgewiesene Grünfläche dient Kleinkindern und Kindern als Spielfläche mit naturdidaktischen Spielbereichen Spieleinrichtungen und -geräten (z.B. alte Baumstämme, Weidengeflechte). Die Spielbereiche sind planungsrechtlich im Lageplan des Bebauungsplanes räumlich nicht definiert und altersspezifisch nicht konkretisiert, um dem konkreten und spezifischen Bedarf jeweils räumlich und gestalterisch Rechnung tragen zu können.

Die öffentliche Grünfläche darf lediglich mit wasserdurchlässigen Wegen versehen werden.

Die Maßnahmen des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften des Grünordnungsplans "Wohngebiet Bäumlesäcker" des Planungsbüros Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, vom 19.10.2006 sind planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

## **2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aufgrund der Topografie und Hanglage generell Aufschüttungen und Abgrabungen des natürli-

chen Geländes außerhalb des Hauptbaukörpers nur bis zu einer Höhe von 0,50m und nicht in unmittelbarer Kombination zulässig. Das natürlicher Gelände zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche der Bauzeilen, welche südwestlich/westlich der Verkehrsfläche liegen, ist zwingend auf Straßenniveau aufzuschütten.

## **2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen durch Festsetzungen und Maßnahmen soweit als möglich minimiert werden. Die öffentliche Grünfläche ist deshalb als Ausgleichsfläche bzw. Minimierungsfläche ausgewiesen.

Durch die Reduzierung der Oberflächenversiegelung soll die Funktion des Bodens weitgehend erhalten bleiben.

Weiterhin sind Bestimmungen für die Beseitigung des Niederschlagswassers aufgenommen.

## **2.9 Grünordnung**

Zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bäumlesäcker“ wurde vom Büro Bruns + Stotz ein Grünordnungsplan ausgearbeitet, auf den verwiesen wird. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben den Festsetzungen sind weitergehende ökologische Empfehlungen vorgeschlagen sowie geeignete standortgerechte Bäume und Sträucher in Artenlisten angegeben, die für die Gehölzpflanzungen empfohlen werden.

Der Grünordnungsplan sieht im Sinne eines landschaftsökologischen Zielkonzepts zwei Maßnahmeschwerpunkte vor:

Verzahnung von Landschaft und Siedlung durch Erhaltung und ökologische Aufwertung von Obstbaumwiesen. bzw. Extensivierung von Ackerland in Grünland.

Naturnaher Umgang mit dem Niederschlagswasser durch naturnahe Ableitung und Versickerung des Überschusswassers.

Zentrale Aspekte des Maßnahmekonzepts sind die Möglichkeiten der Erhaltung und der Schaffung von geeigneten Lebensräumen für die frei lebende Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt und andere Tierarten der Streuobstwiesen.

## **2.10 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB**

Im Plangebiet sind die Freiflächen als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen der Durchgrünung des Gebiets sowie als Übergang von der Bebauung zur Feldlage.

Weiterhin werden hier durch Aufwertung der Nutzungen gegenüber dem Bestand die Eingriffe minimiert und teilweise ausgeglichen. Die Festsetzung als Ausgleichsfläche soll die Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer sichern. Diese Flächen sind im Eigentum der Stadt. Damit verbleibt die Erhaltung und Pflege der Flächen im Einfluss der Stadt.

Darüber hinaus sind auch externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche dem Plangebiet zugeordnet sind. Zu nennen sind:

- Zuordnung von Teilbereichen des Gewässers der Rems am Hegnacher Wehr, Gemarkung Hegnach: Einbau einer Sohlrampe zur Passierbarmachung des Gewässers für aquatische Lebewesen.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind außerhalb des Plangebietes die Grundstücke Flstnr. 1632, 1644, 1649,1650/1 und 2066/1 zugeordnet als Kohärenzsicherungsmaßnahme zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der im SPA-Gebiet gemeldeten Arten bzw. der nach BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Vogelarten.

## **2.10 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

### **2.10.1 Anpflanzen von Bäumen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, soweit möglich, Ersatzpflanzungen für Bäume vorgenommen, die nicht erhalten werden können. Das Pflanzgebot für Einzelbäume dient dem Ausgleich des Eingriffs in den Grünbestand. (s. dazu Umweltbericht und Grünordnungsplan)

### **2.10.2 Erhalt von Bäumen**

Der Baumbestand im Plangebiet ist sehr ausgeprägt. Die Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen weitestgehend erhalten werden. Das Verkehrskonzept wurde so ausgearbeitet, dass möglichst viele Bäume erhalten werden können. Die Bäume dienen nicht nur der Gestaltung des öffentlichen Raumes, sondern tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet bei.

Die Verbindungsstraße zwischen Hofstetterstraße und Erlenweg wurde nochmals überarbeitet, so dass weitere fünf Bäume (davon eine alte Eiche) erhalten werden können. Der Versiegelungsgrad für die optimierte Trasse ist nicht höher als bei der „alten“ Planung.



## **2. 11 Örtlichen Bauvorschriften nach LBO**

### **2.11.1 Gestalterische Festlegungen**

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO** sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbilds und sollen störende Gestaltungselemente ausschließen.

Die Gebäude im gesamten Baugebiet sind mit einem **Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis maximal 38 °** auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, um in diesem Plangebiet die Baustruktur des östlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes gestalterisch zu arrondieren und die Ausbringung von Solaranlagen zu fördern.

Um eine gestalterische Einheit zu erzielen, müssen Dachform, und Dachneigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.

Aus ökologischen Gründen ist eine **Dachbegrünung** bei Flachdachgaragen zwingend vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bezüglich **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sollen verhindern, dass die Dachgeschosse unverhältnismäßig überproportional zum Hauptbaukörper konzipiert werden und städtebaulich ein mittleres Maß an Einheitlichkeit bezüglich des Dachvolumens gewährleisten, einen Dachausbau zu Wohnzwecken zulässt, sowie die Nutzung der Dachfläche für Solaranlagen minimiert werden.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung insgesamt wird eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht und eine verträgliche Dachgestaltung möglich.

Die **Gestaltungsvorschriften bezüglich der Fassaden** der Gebäude sollen eine verträgliche Fassadengestaltung ermöglichen, die gerade am Ortsrand und aufgrund der Nähe zum FFH- und Natura 2000-Gebiet erforderlich ist

Die **Flachdachbegrünung** soll das Mikroklima des unmittelbaren Wohnumfeldes ökologisch aufwerten und dient als Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Dachbegrünung wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus: Sauerstoffversorgung, Luftreinhaltung, Temperatenausgleich, Wasserrückhaltung, Verdunstung, Abflussverzögerung.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen und privaten Stützmauern** soll eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

Die Festsetzung für wassergebundene Ausführung der **Stellplätze und Zufahrten** dient ebenso der ökologischen Minimierung des baulichen Eingriffs.

Da die Straßenverkehrsflächen zur Reduzierung der Versiegelung möglichst minimal dimensioniert wurden, muss darauf geachtet werden, dass der Straßenraum **nicht durch massive sowie hohe Einfriedigungen** optisch zu stark eingeengt wird.

Aus Orts gestalterischen Gründen sind keine **Niederspannungsfreileitungen zugelassen**, da sich das geplante Wohngebiet an einem Südwesthang mit Landschaft bildender Fernwirkung befindet. Die Festsetzung zu den **Außenantennen** beschränkt deren Anzahl und regelt deren gestalterische Einbindung.

### **2.11.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)**

Für Gebäude mit maximal einer Wohneinheit werden 2 Stellplätze gefordert.

Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Das Parken im Straßenraum ist nur kurzzeitig überwiegend für Besucher erwünscht. Somit sind Verkehrs belastende Verhältnisse zu befürchten, wenn keine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze verlangt wird. Außerdem würden die teilweise schmalen Erschließungsstraßen vollständig vom ruhenden Verkehr beansprucht, so dass der fließende Verkehr behindert werden könnte. Bei derartigen Missständen sinken auch die gestalterische Qualität der Verkehrsflächen und ihre Funktion für den Aufenthalt der Bewohner.

Da der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete im Allgemeinen mindestens 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung beträgt, wird es für erforderlich gehalten, dass

dieser Stellplatzbedarf auf dem eigenen Baugrundstück erfüllt wird, um verkehrsgefährdende und Verkehrs belastende Verhältnisse zu vermeiden. Bei der vorgesehenen Baustruktur ist die erhöhte Zahl der Stellplätze städtebaulich verträglich auf den eigenen Baugrundstücken herstellbar und auch erforderlich.

In der Ortschaft Hohenacker ist der Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz vorhanden, jedoch nicht mit ausreichend kurzer Zeitfolge angeboten. Ebenfalls werden im Baugebiet selbst voraussichtlich keine Einzelhandelsgeschäfte für Waren des täglichen Bedarfs entstehen, so dass die Bewohner den individuellen Verkehr und damit das eigene Auto zum Einkauf in der Kernstadt oder den Einkaufszentren nutzen. Sie erreichen gewissermaßen nur mit dem Zweitwagen die für die tägliche Lebensführung erforderliche Mobilität.

Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den "Suchverkehr" nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft.

### **2.11.3 Hinweise**

Die Hinweise stellen weitere öffentliche Belange dar, die durch die Bebauungsplanung betroffen sein können, wie z. B. **Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege, Bodenschutz, Umweltschutz und Grundwasserschutz, Geotechnik, Wasserrecht und Nachbarrecht** und dienen deren Erläuterung. (Siehe auch Anlagen zur Begründung: Informationsblätter Nr. 3, 8, 19 und 24 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis )

### **Ordnungswidrigkeiten**

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

### 3. Abwägung öffentlicher und privater Belange

In Waiblingen-Hohenacker besteht nach wie vor ein **dringender Bedarf an Wohnbauflächen**.

Dies zeigt sich durch die Art und Weise, wie stark neu ausgewiesene Baugebiete baulich genutzt werden. Dies wird auch durch die regionalen Prognosen zum Wohnungsbau unterstrichen. Die Stadt Waiblingen erkennt die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau sowie eine Ausgewogenheit des Flächenangebotes als öffentlichen Belang.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der dem Baugebiet zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahme lassen sie die negativen Eingriffsfolgen weitestgehend minimieren bzw. ausgleichen.

Dem Interesse der Anwohner aus den angrenzenden Wohngebieten **nach einer guten Erreichbarkeit der nordwestlich gelegenen Freiflächen** zur Naherholung wird durch eine Grünvernetzung des Gebietes mit den Siedlungsrändern und durch entsprechende Wegeverbindungen Rechnung getragen.

Es ist zu berücksichtigen, dass ein hoher Anteil an Grünflächen im Gebiet erhalten wird und hohe Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet entstehen. Aufgrund der erheblichen Maßnahmekosten für den Ausgleich und die Niederschlagswasserabführung sowie der hohen Flächenabzüge für örtliche Grün- bzw. Ausgleichsflächen bei der Bodenordnung entsteht ein ökologisch hochwertiges Baugebiet.

Die Bebauungsplanung zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung besitzt einen hohen Stellenwert. Eingriffe in die Natur und Landschaft sind daher zur Deckung des Wohnbedarfs unvermeidbar.

In der Ortschaft Hohenacker besteht ein hoher Wohnbedarf der Bevölkerung. Dieser Wohnbedarf resultiert aus der Entwicklung der Ortschaft und der allgemeinen Zunahme des Wohnflächenbedarfs der Haushalte. Durch die landesplanerische Funktionszuweisung als Mittelzentrum im Regionalplan ist ein weiterer Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Die Wohnraumversorgung kann weder durch den vorhandenen Bestand noch in anderen Baugebieten gedeckt werden und soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplans verbessert werden. Auch ist momentan innerhalb des Ortsgebietes kein infrastrukturell günstigerer Standort zur Verwirklichung einer Wohnbebauung vorhanden.

Durch die städtebauliche und grünordnerische Planung werden die Eingriffe jedoch minimiert und weitgehend ausgeglichen. Insbesondere erfolgen durch Aufwertung der Grün- und Freiflächen eine qualitative ökologische Kompensation und ein ökologischer Zugewinn durch Neupflanzungen und Bestandsverjüngung sowie durch Sicherung ansonsten gefährdeter Bestandteile.

Zum Ausgleich sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung von Baumpflanzungen sowie Pflanzgebote festgelegt. Weiterhin wurden neue Grünflächen zum ökologischen Ausgleich ausgewiesen, in denen Retentionsmulden zur ortsnahen Versickerung von Regenwasser umgesetzt werden.

Der verbleibende Ausgleich wird durch wertgleiche Zuordnung von Teilbereichen des Gewässers der Rems am Hegnacher Wehr, Gemarkung Hegnach geschaffen, indem eine Sohlrampe zur Passierbarmachung des Gewässers für aquatische Lebewesen eingebaut wird.

Für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich sind außerhalb des Plangebietes die Grundstücke Flstnr. 1632, 1644, 1649, 1650/1 und 2066/1 zugeordnet.

Die Bodenversiegelung ist durch sparsame Ausweisung von Straßenverkehrsflächen, durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Außerdem sind private Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Bei der Abwägung sind die **Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen** und das **Planungsziel der Deckung des Wohnbedarfs, der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumbildung der Bevölkerung** einzustellen. Dabei wird der Schaffung von Wohnraum im Ortschaftsgebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt, so dass andere Belange nachgeordnet werden müssen.

Öffentliche und private Belange gleichermaßen führten zu der Ausweisung des geplanten Neubaugebietes. Einerseits wird eine Realisierung privater Bauwünsche ermöglicht, andererseits ein städtebaulich ästhetisch ansprechendes Neubaugebiet mit einem landschaftlich harmonischen Siedlungsrand geschaffen.

Der durch dieses Baugebiet ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft wird - wie bereits ausgeführt - durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kompensiert. Vertiefende Erläuterungen zu den **Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Land-**

**schaftspflege**, sind besonders dem Teil 2 dieser Begründung - dem Umweltbericht - und den Gutachten in der Anlage zu entnehmen.

Im Plangebiet wird das auf Dachflächen- und Straßenwasser anfallende **Niederschlagwasser getrennt in Regenwasserleitungen** geführt und in einer zentralen **Versickerungsfläche** innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Südwesten gesammelt und größtenteils versickert. Das nicht versickerte Niederschlagwasser wird bei höheren Regenereignissen der westlich liegenden Rems zugeführt.

Die Gebäude der unmittelbar nördlich an den öffentlichen Grünflächen angrenzenden Bauzeilen müssen das Dachflächenwasser einer gemeinsamen offenen Regenwassermulde (innerhalb der öffentlichen Grünfläche) zuführen.

Alle anderen **Regenwasserleitungen** des Baugebietes werden **nicht offen geführt**, da die offene Abführung des Regenwassers im nördlichen Teil des Baugebietes in den **Vorfluter** auf den zur Verfügung stehenden Flächen technisch nicht bewerkstelligt werden konnte.

Der bauliche Eingriff ist innerhalb des Baugebietes trotz diverser Durchgrünungsmaßnahmen und anderer ökologischer Maßnahmen wie die Regenwasserversickerung etc. nicht vollständig auszugleichen, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Dem **baukulturellen Auftrag** der Gemeinde nach der **städtebaulichen Gestaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes** wird mit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption für diesen Stadtteil und seine Weiterentwicklung Rechnung getragen.

Weitere detaillierte Abwägungsaspekte sind den Ausführungen in den einzelnen Abschnitten dieser Begründung zu entnehmen.

**In einer zusammenfassenden Betrachtung kann deshalb im Ergebnis von einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gesprochen werden.**

## Teil 2

### **Umweltbericht ( Siehe separater Teil ):**

**„Stadt Waiblingen - Teil 2 der Begründung Bebauungsplan „Wohngebiet Bäumlesäcker“, Umweltbericht , Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung – Integrierte Planung – vom 19.10.2006 , mit Anlagen**

Planungsbüro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft,  
Schorndorf,

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, den 19.12.2011

Dezernat III  
- Fachbereich Stadtplanung-

.....gez. Priebe.....  
B.Priebe, Bürgermeisterin



Anlagen:

- Anlage 1 Grünordnungsplan zum „Wohngebiet Bäumlesäcker, Planungsbüro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf vom 19.10.2006
- Anlage 2 Tierökologisches Gutachten - Avifauna – zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bäumlesäcker“, Peter Endl, Filderstadt, vom 29.09.2005 mit Nachkartierungen
- Anlage 3  
Geologisches Erschließungsgutachten des geologischen Büros, Dr. Behringer, Stuttgart, vom 04.09.2006
- Anlage 4a  
Artenschutzrechtliche Prüfung gem §§ 42 und 62 BNatSchG, Peter Endl, Filderstadt, vom 19.10.2006
- Anlage 4b
- Verträglichkeitsprüfung für das NATURA 2000- Gebiet „Unteres Remstal und Backnanger Bucht“ (FFH-Gebiet DE 7121-341), Peter Endl, Filderstadt, vom 19.10.2006
- Anlage 4c
- Verträglichkeitsprüfung für das NATURA 2000- Gebiet „Unteres Remstal“ (SPA-Gebiet DE 7121-401 , Peter Endl, Filderstadt, vom 19.10.2006
- Anlage 5  
Informationsblatt Nr. 19 „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 06.02.2009
- Anlage 6  
Informationsblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 06.02.2009
- Anlage 7  
Informationsblatt Nr. 24 „Baumaßnahmen im Bereich altlastverdächtigter Flächen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 05.02.2009

- Anlage 8  
Informationsblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“  
des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 27.01.2009
- Anlage 9  
Informationsblatt der Stadt Waiblingen „Überbauung städtischer Abwasserkanäle“  
vom 06.08.1995
- Anlage 10  
Tabellarische Abwägung vom 19.10.2006 während der frühzeitigen Behördenbeteili-  
gung eingegangener Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange