

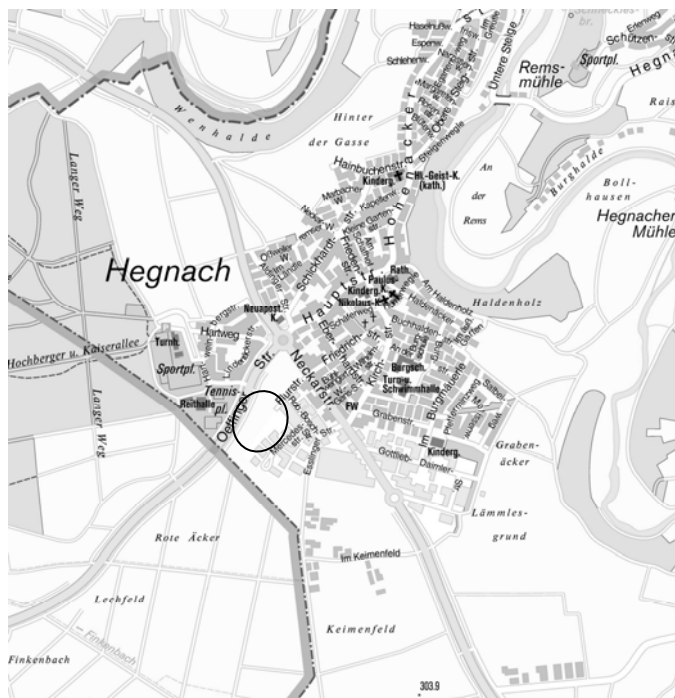
**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften  
„Oeffinger Weg III“**

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Nordosten vom Dinkelweg und dem Flurstück Nr. 1486/1 (Grundstück Lebensmittelmarkt),
- im Südosten von den Flurstücken 1553/1, 1544/3, 1547, 1548, 1533/3, 1533/4 und 1531 (Bebauung entlang Flurstraße bzw. Mercedesstraße und Einmündungsbereich Robert-Bosch-Straße),
- im Südwesten von dem Flurstück 1511 (landwirtschaftliche Fläche) und
- im Nordwesten von der Oeffinger Straße (K 1854) und der Hartweinbergstraße

**Planbereich 32  
Begründung  
Verfahren nach § 13a BauGB**

19.12.2011



**Kartenausschnitt**

# 1 Grundlagen

## 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 14. April 2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Oeffinger Weg III“ gefasst.

## 1.2 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche (nachrichtliche Übernahme als Landwirtschaft bzw. sonstige Fläche).

Im **Flächennutzungsplan 2015** ist das Plangebiet weitestgehend als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen; östlich und parallel der Oeffinger Straße ist ein dünner Streifen als „sonstige Grünfläche“ dargestellt.

## 1.3 Planungsanlass / öffentliches Interesse

Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, damit lokale Unternehmen ihren wachsenden Flächenbedarf decken können. Mit der vorliegenden Planung soll insbesondere Produktionsbetrieben ein entsprechendes Flächenangebot zur Verfügung gestellt werden.

## 1.4 Rechtszustand

Der Großteil der Fläche des Plangebietes ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen.

Der Geltungsbereich umfasst auch eine Teilfläche im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Oeffinger Weg“, welcher Mischgebietsflächen ausweist. Im Bereich des Knotenpunktes Oeffinger Straße/Hartweinbergstraße/Planstraße A werden kleinere Flächen der Bebauungspläne „Hartweg II – Bereich Sport und Freizeit“ und „Hartweg III – Wohngebiet“ überplant, um die Straßenführung zugunsten einer Kreisverkehrsplatz-Option anzupassen. Des Weiteren werden kleinere Flächen des Bebauungsplanes „Lachenäcker I“ und der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiete Lachenäcker I und II“ durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

# 2 Städtebauliche Ausgangssituation

## 2.1 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt.

## 2.2 Lage, Geländeform und Topografie

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Hegnach. Es wird im Norden von der Fläche des Lebensmittelmarktes bzw. dem Dinkelweg, im Osten von der Flurstraße bzw. dem angrenzendem Gewerbegebiet an der Mercedesstraße, im Süden von einer landwirtschaftlichen Fläche und im Westen von der Oeffinger Straße (K 1854) bzw. der Hartweinbergstraße begrenzt.

Die Nachbarbebauung ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt, welche entsprechend im nachfolgenden Umgebungsplan dargestellt sind.

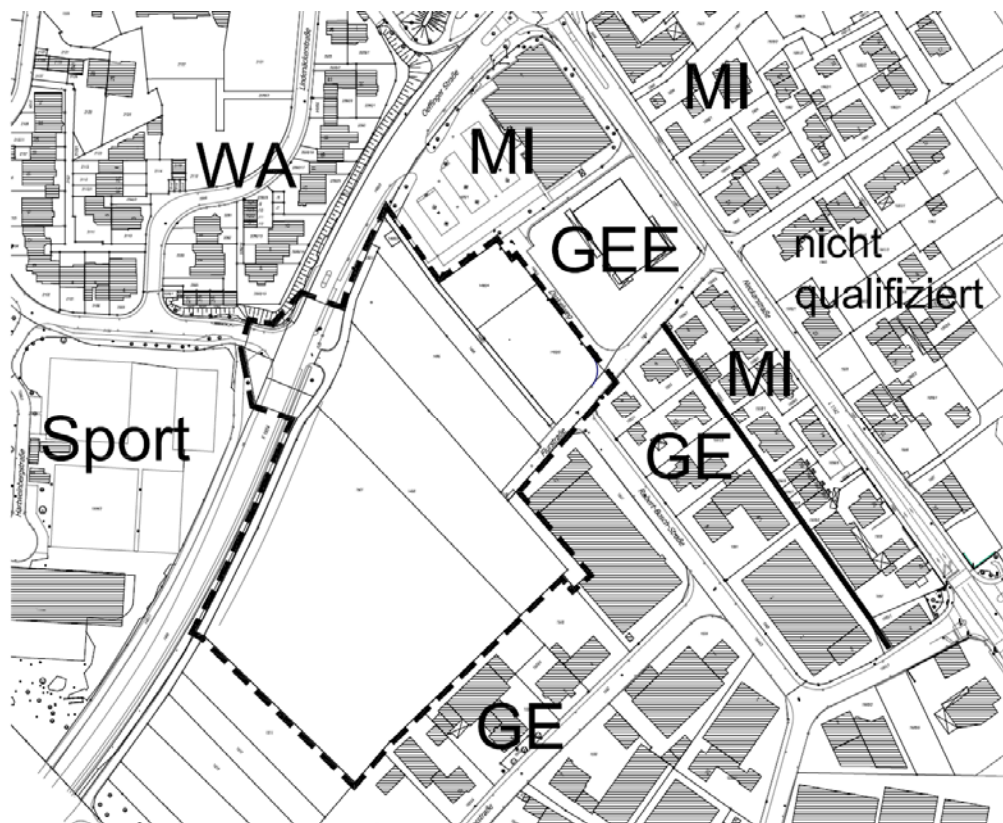


Abb1: Übersicht über die planungsrechtliche Bewertung der Umgebung

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südenwesten.

## 2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet wird durch einen neu zu verlegenden Kanal an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz über die Flurstraße angeschlossen. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert und muss nicht zusätzlich ausgebaut werden.

## 2.4 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Oeffinger Straße erschlossen. Grundsätzlich ist die Anbindung des Plangebietes sowohl über eine unsignalisierte Kreuzung als auch über einen Kreisverkehr möglich.

### 3 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten. Hierbei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ergänzung und Erweiterung des im Umfeld vorhandenen Angebots an gewerblich genutzten Flächen
- Konfliktbewältigung hinsichtlich Lärmimmissionen und Gewährleistung eines gerechten Interessenausgleiches zwischen den lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung, insbesondere dem Wohnen, und den anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen.
- Angemessene Gestaltung von Baukörpern und Freiflächen mit Blick darauf, dass insbesondere die bauliche Gestaltung entlang der Oeffinger Straße den Ortseingang von Hegnach stark prägen und der Bereich des südöstlichen Plangebietsrandes den Übergang in die freie Landschaft bilden wird
- Erhalt bzw. Ausbau der bestehenden Fußwegeverbindungen

Im Bebauungsplan wird besonders großer Wert gelegt auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung und eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Besondere Berücksichtigung finden auch ökologische Aspekte, wobei insbesondere auch die Solarnutzung gefördert werden soll. Das Gewerbegebiet soll gerade auch im Hinblick auf einen zeitgemäßen Umgang mit natürlichen Ressourcen Vorbildwirkungen für andere Gewerbebetriebe entfalten.

#### 3.1 Baustruktur

Der Entwurf greift die in der Umgebung vorherrschende gemischt und gewerblich genutzte Bebauung auf. Hierbei sollen sich die geplanten gewerblichen Nutzungen nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung einfügen.

#### 3.2 Nutzung

Die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und zur Umgebungsbebauung wird durch die gegliederte Ausweisung des neuen Gewerbegebietes in GE und GEE gewährleistet. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe zulässig, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind für sämtliche gewerbliche Baugebiete Lärmkontinente vorgegeben, die sicherstellen, dass Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

#### 3.3 Natur- und Umweltschutz, Grünkonzept

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten hier als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Konkret schlägt die Berücksichtigung umweltbezogener Aspekte sich insbesondere in der Festsetzung diverser Pflanzgebote und der Verpflichtung von Solarenergienutzung nieder. Durchgrü-

nungsmaßnahmen werden planungsrechtlich durch Pflanzgebote im Bereich von straßenbegleitendem Grün, Durchgrünung der Stellplätze sowie Fassaden- und Dachbegrünung festgeschrieben. Der Bebauungsplan sieht im Übergang zur freien Landschaft eine Ortsrandseingrünung vor.

Artenschutzrechtliche Aspekte wurden durch eine gutachterliche Untersuchung überprüft. Die Planungen können unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten konfliktfrei realisiert werden, ohne dass entsprechende Maßnahmen erforderlich sind.

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

Die Neubebauung wird über eine neu geplante Stichstraße (Planstraße A) mit Wendeanlage von der Oeffinger Straße angebunden.

Mit Einbeziehung des unmittelbaren Knotenpunktbereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auch die Anlegung eines Kreisverkehrsplatzes planungsrechtlich ermöglicht. Eine abschließende Entscheidung, ob eine Kreuzungslösung oder ein Kreisverkehr an dieser Stelle realisiert wird, ist damit aber nicht getroffen. Vielmehr lässt der Bebauungsplan beide Lösungen zu.

Die zusätzliche Anbindung des Plangebietes über die Flurstraße soll künftig für Kfz-Verkehr entfallen, um Schleichverkehre von der Neckarstraße kommend zu vermeiden. Die Option, zunächst das Plangebiet über die Flurstraße anzubinden, soll deshalb geschaffen werden, um Teile des südöstlichen Bereiches des Plangebietes auch schon bereits vor Fertigstellung der Planstraße A baulich nutzen zu können. Das Plangebiet soll jedoch langfristig nur noch für den Fuß- und Radverkehr über die Anbindung Flurstraße erreichbar sein.

Der ruhende Verkehr wird direkt auf den gewerblich genutzten Grundstücken untergebracht.

Die Fußwegevernetzung (entlang K 1854) zwischen der umliegenden gemischt genutzten Bebauung, den Freizeiteinrichtungen und dem Naherholungsbereich des Schmidener Feldes soll gesichert und ausgebaut werden.

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

In gut 200 Meter Entfernung liegt eine Haltestelle, an welcher mehrere Buslinien verkehren.

### **3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schallschutzuntersuchung des TÜV Süd, Industrie Service GmbH vom 08.08.2011, Gutachten-Nr. S 1266-II). Um eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber der Nachbarbebauung sicherzustellen, wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie für sämtliche Baugebiete entsprechende Lärmkontingente festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen entlang der K 1854 und innerhalb des Gewerbegebietes (z. B. für Betriebswohnung) sind gemäß Schallschutzgutachten nicht erforderlich.

## 4 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und zur Umgebungsbebauung sicherzustellen, sind die zulässigen gewerblichen Nutzungen in doppelter Weise gegliedert:

- Zum einen wird durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Teilfläche 1 bis 3) sichergestellt, dass sich in diesem Bereich nur Betriebe ansiedeln dürfen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist im Hinblick auf die hier unmittelbar angrenzende Umgebungsbebauung (insbesondere Wohngebiet Hartweg sowie die nördlich des Plangebietes teilweise vorhandenen Mischnutzungen) ein angemessener funktionaler Übergang gewährleistet.
- Darüber hinaus sind für sämtliche gewerbliche Baugebiete flächenbezogene Schalleistungspegel vorgegeben, die sicherstellen, dass Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß reduziert und die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß der DIN 18005 eingehalten werden. Grundlage für der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel bildet die Schallschutzuntersuchung des TÜV Süd, Industrie Service GmbH vom 08.08.2011 (Gutachten-Nr. S 1266-II).

Neben den eben genannten Einschränkungen schließt der Bebauungsplan verschiedene Nutzungen aus:

- **Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste:** Dieser Ausschluss trägt dem Zentrenkonzept des Planungsverbandes Unteres Remstal Rechnung. Zielsetzung des 1999 von Planungsverband verabschiedeten – und 2008 aktualisierten – Zentrenkonzeptes ist es, die Nahversorgung in den Stadt- und Ortsrandlagen zu sichern und einer Verödung dieser Bereiche, die teilw. mit erheblichen Sanierungsmitteln aufgewertet wurden, entgegenzuwirken. Nach dem Zentrenkonzept gilt für teilintegrierte Standorte – wie hier vorliegend –, dass in Gewerbe- und Industriegebieten großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen werden sollen. Im Einzelfall sind nach dem Zentrenkonzept Ausnahmen z.B. Getränkemärkte, untergeordneter Verkauf von selbstproduzierten Waren, Werkstattverkauf usw. denkbar. Nicht großflächige, nicht zentrenrelevante Handelsbetriebe sind zulässig. Als solche können auch Getränkemärkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelt werden. Die Einstufung von Getränkemärkten als nicht zentrenrelevantes Sortiment begründet sich auf folgender Erwägung: Bei diesem Sortiment handelt es sich um eine Warengruppe, deren Einkauf in aller Regel weder unter Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs noch zu Fuß getätigt wird. Somit entfallen wesentliche Argumente für die Beschränkung dieser Warengruppe auf definierte Zentrenlagen. Explizit mit Blick auf Getränkemärkte lässt auch die Sortimentsliste des Planungsverbandes einen gewissen Abwägungsspielraum ausdrücklich zu. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden mögliche „Agglomerationsbestrebungen“ abgeprüft (siehe dazu auch Rechtsprechung VGH Ba-Wü im Sept. 2007).
- **Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke:** Es entspricht der allgemeinen Zielsetzung der Stadt Waiblingen, die genannten Anlagen nicht in Gewerbegebieten, sondern bevorzugt in Mischgebieten, Dorfgebieten und Kerngebieten anzusiedeln. Die genannten Nutzungen haben sich bereits in zentralen Bereichen der Kernstadt und Ortschaften mit guter ÖPNV-Verbindung etabliert und sollen dort gestärkt werden. Auch Neubauten sollen bevorzugt in den aufgeführten Baugebietsarten untergebracht werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten, wo sie sich der sozialen Kontrolle weitgehend entziehen.
- **Ausschluss von Vergnügungsstätten:** Diese Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein, um Trading-Down-Effekte im Gewerbegebiet zu vermei-

den. Solche Auswirkungen wären gerade am Ortseingang von Hegnach als planerisch unerwünscht anzusehen. Außerdem geht mit dieser Nutzung in der Regel eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet. Probleme wären insbesondere mit Blick auf das benachbarte Wohngebiet Hartweg (auch angesichts der zu befürchtenden langen Öffnungszeiten) zu erwarten.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen die Ausnutzung der durch die BauNVO vorgesehenen Obergrenzen, um den Gewerbebetrieben einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Grundstücksausnutzung zuzugestehen. Die Gebäudekubatur wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgelegt. Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in den Bestand einfügt.

Städtebaulich ist entlang der Oeffinger Straße eine Bebauung erforderlich, die den Straßenrand entsprechend fasst. Deshalb wird für diesen Bereich eine Mindest-Gebäudehöhe festgesetzt wird.

Für haustechnische Anlagen und Brüstungen sehen die textlichen Festsetzungen bestimmte Ausnahmen von den Höhenvorgaben vor.

#### **4.3 Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Damit soll eine flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wurde den anzusiedelnden Gewerbebetrieben ein weiter Spielraum zugestanden, um den unterschiedlichen Ansprüchen verschiedener Gewerbenutzungen Rechnung zu tragen. Die Abstände der Baugrenzen zu Nachbarnutzungen (anderen Baugrundstücken, Verkehrsflächen, Grünflächen) entsprechenden in den meisten Fällen den bauordnungsrechtlichen Mindestvorgaben, lediglich im Falle der südwestlichen Grünfläche wurde ein größerer Abstand gewählt, um die bauliche Nutzung etwas weiter von der geplanten Ortsrandeingrünung abzurücken. Zudem wurde entlang der Oeffinger Straße (K 1854) ein größerer Abstand von der Verkehrsfläche gewählt, um zum einen auf den Gewerbegrundstücken einen ausreichend breiten Pflanzstreifen zu erhalten und zum anderem den straßenrechtlichen Erfordernissen zu entsprechen.

Im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes wird durch eine entsprechende Ausrichtung der Baugrenzen ein Anbau an den bestehenden Betrieb ermöglicht.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden – mit Ausnahme des Fußwegs im nördlichen Bereich des Plangebietes – als allgemeine Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festlegung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Rahmen des Ausbaus.

Die Sicherstellung des langfristigen Wegfalls der Anbindung über die Flurstraße (vgl. Ziffer 3.4) ist über eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewährleistet, welche dafür sorgt, dass mit Fertigstellung der Planstraße A die Nutzung des neu hinzukommenden Teils der Flurstraße für den Kfz-Verkehr entfällt. Das Plangebiet soll langfristig nur noch fußläufig sowie mit

dem Fahrrad über die Flurstraße erreichbar sein, um Schleichverkehr aus Richtung Oeffingen nach Waiblingen zu vermeiden.

Der ruhende Verkehr wird direkt auf den gewerblich genutzten Grundstücken untergebracht. Im unmittelbaren Bereich zu den Erschließungsstraßen ist eine Gliederung durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt.

Die Fußwegevernetzung zwischen der umliegenden gemischt genutzten Bebauung, den Freizeiteinrichtungen und dem Naherholungsbereich des Schmidener Feldes soll gesichert und ausgebaut werden. So wird der bereits durch den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Oeffinger Weg“ ausgewiesene Fußweg im nordöstlichen Bereich (Verbindung Flurstraße/K 1854) auch durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert bzw. eine fußläufige Durchquerung des Plangebietes über die Flurstraße/Planstraße B und die Planstraße A ermöglicht.

Um eine unmittelbare Erschließung des Plangebietes über die Oeffinger Straße (K 1854) auszuschließen sind entlang dieser Kreisstraße Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Gleiches gilt für den südlichen Bereich der Flurstraße, da diese hiervon erfassten Teilflächen 2 und 3 lediglich über die Planstraße A angeschlossen werden sollen, um zusätzlichen Verkehr auf der Flurstraße zu minimieren.

#### **4.6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen zwischen der Planstraße A und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4.7 Nebenanlagen**

Da die überbaubare Fläche im Plangebiet ausreichend ausgewiesen ist, sollen Bereiche, die nicht als überbaubare Fläche vorgesehen sind, von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden. Städtebaulich führt dies zu einem einheitlichen Gestaltungsbild. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind lediglich Zisternen, Einfriedungen und Abstellplätze für Fahrräder.

#### **4.8 Öffentliche Grünflächen**

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen zur Minderung von versiegelten Flächen und Gewährleistung einer Durchgrünung bzw. Ortsrandeingrünung festgesetzt. Durch Pflanzgebote sind entsprechende Anforderungen für den Bewuchs auf diesen Flächen vorgegeben.

In den öffentlichen Grünflächen sind auch Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen) lässig (vgl. Ziffer 1.9 der textlichen Festsetzungen). Damit wird der Anregung der Stadtwerke Rechnung getragen, die für eine bestimmte Fläche innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine Trafo-Station planungsrechtlich gesichert wissen möchte.

#### **4.9 Solarnutzung**

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 „Energiemusterkommune“ 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.

#### **4.10 „Allgemeines Pflanzgebot“ gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO**

Die privaten Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche), die an den öffentlichen Straßenraum grenzen, vermitteln zwischen der Nutzung auf den Baugrundstücken und dem öffentlichen Raum und bilden einen harmonischen Übergang zwischen den beiden Nutzungen. Gleichzeitig dienen sie der Gestaltung des Ortsbildes.

#### **4.11 Weitere Pflanzgebote**

Neben der mit dem „allgemeinen Pflanzgebot“ korrespondierenden Festsetzung des Bebauungsplanes setzt der Bebauungsplan weitere Pflanzgebote fest:

- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Gestaltung der privaten Grundstücksrandbereichen
- Baumpflanzungen für die Gewerbegrundstücke entsprechend der Grundstücksgröße
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Befestigung der Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, Gliederung der Pkw-Stellplätze durch Baumpflanzungen

Die Pflanzgebote werden sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus ökologischen Gründen festgesetzt. Gleichzeitig wird dadurch eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Lufthygiene erreicht, zu dessen Minimierung weit reichendere Festsetzungen getroffen werden. Fassaden- und Dachbegrünung wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus:

- Sauerstoffversorgung
- Luftreinhaltung
- Temperatenausgleich
- Wasserrückhaltung
- Verdunstung
- Abflussverzögerung.

Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen sowie einer extensiven Dachbegrünung wird ein Beitrag zur attraktiven Gestaltung des Inneren des Gebietes geleistet. Kletterpflanzen, die zur Begrünung von Fassaden und Wänden genutzt werden, sind Träger und Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Insofern ist die Fassaden- und Dachbegrünung ein Mittel, um Auswirkungen der durch die Bodenversiegelung entstehenden Defizite zu vermindern.

#### **4.12 Geh- und Leitungsrecht**

Eine kleinere Fläche angrenzend der an Flurstraße ist als eine mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche darf nicht bepflanzt oder überbaut werden und muss für die Gemeinde jederzeit zugänglich sein. Mit der Festsetzung sollen der Zugang und die Arbeiten in Schutzstreifen des zu erstellenden Abwasserkanals ermöglicht werden.

#### **4.13 Immissionsschutz**

Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbegrundstücke flächenbezogene Schalleistungspegel fest, um eine Einhaltung der Orientierungswerte in Hinblick auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen sicherzustellen. Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für weitere Einzelheiten wird auf die Ausführungen in den Ziffern 3.5 und 4.1 bzw. den dort angesprochenen Schallschutzgutachten verwiesen.

#### **4.14 Gestalterische Festsetzungen**

Im Plangebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 3° zulässig.

Aus ökologischen Gründen ist eine extensive Dachbegrünung mit 8 cm Höhe zwingend zu mindestens 50 % vorgeschrieben. Für Garagen ist eine vollständige Dachbegrünung vorgeschrieben.

Dachaufbauten sind – mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung sowie haustechnische Anlagen – unzulässig. Eine gerade für den sensiblen Bereich des Ortseinganges unvorteilhafte Dachgestaltung soll vermieden werden. Solarnutzungen sind generell auf dem Dach möglich; es werden jedoch Vorgaben zum Mindestabstand vom Dachrand und zur Maximalhöhe gemacht, um allzu großen und damit letztlich störend wirkenden Solaraufbauten vorzubeugen.

Zur Gliederung von längerer Fassaden entlang der Oeffinger Straße (K 1854) als Ortseinfahrt sowie entlang von Öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen ist eine Gestaltungsvorschrift (Ziffer 2.2) vorgesehen, welche regelt, dass die genannten Fassaden ab einem Abschnitt von jeweils 30 m muss einen Rücksprung in der Fassade von 5 m (Breite) und 1 m (Tiefe) aufweisen müssen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und der bebauten Grundstücke 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 wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze dient der ökologischen Minimierung des baulichen Eingriffs (Minimierungsgebot).

Um ein unattraktives Erscheinungsbild der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbaren Grundstücksbereiche zu vermeiden, sind die nachzuweisenden Abfallbehälter durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

Der Bebauungsplan erhält auch Vorgaben bezüglich Aufschüttungen und Abgrabungen. Diese Festsetzungen sollen zum einen eine funktionale und optisch ansprechende Gestaltung der an der Erschließungsstraßen angrenzenden Bereiche gewährleisten (Ausgleich Höhenniveau Straße und bestehenden Geländes) sowie zum anderen sicherstellen, dass durch Aufschüttungen und Abgrabungen künstlich gestalterisch nicht vertretbare Höhenunterschiede zwischen einzelnen Grundstücksbereichen bzw. zwischen den einzelnen Grundstücken erzeugt werden. Stützmauern sind als generell unzulässig, da sie eine zu „drastische“ Form der Geländemodellierung darstellen würden, die angesichts der bestehenden Geländebeziehungen als unnötig anzusehen wäre.

Bezüglich toter Einfriedigungen entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden bestimmte Vorhaben (insbesondere Eingrünungsgebot) gemacht, welche eine ansprechende und einheitliche Gestaltung gewährleisten sollen. Mauern sind als Einfriedigungen unzulässig.

#### **4.15 Werbeanlagen und Außenantennen**

Für Werbeanlagen werden bestimmte Längen- und Höhenbegrenzungen vorgegeben. Unzulässig sind auch Werbeanlagen in bestimmten Ausführungen (z. B. mit wechselndem Licht oder mit Kastenkörpern), an bestimmten Stellen (z. B. in Pflanzgebotsflächen, auf Dächern) sowie als Fremdwerbung (nicht am Ort der Leistung). Damit wird zwar die gewerbliche Entfaltung der Grundstückseigentümer in Bezug auf die Werbetätigkeit in einem gewissen Maße beschränkt. Da Plangebiet jedoch unmittelbar am Ortseingang von Hegnach liegt und somit dieser Bereich den „ersten Eindruck“ dieses Ortsteils entscheidend prägt, ist diese Einschränkung als angemessen und verhältnismäßig anzusehen.

Die Festsetzung zu den Außenantennen beschränkt deren Anzahl und regelt ihre gestalterische Einbindung.

#### **4.16 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **4.17 Bodenordnung**

Die unbebauten Flächen sind im Eigentum der Stadt.

#### **4.18 Flächenbilanz**

<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 2,6 ha</b>	<b>100 %</b>
Gewerbliche Bauflächen	ca. 1,9 ha	73 %
Verkehrsflächen	ca. 0,5 ha	19 %
Grünflächen	ca. 0,2 ha	7 %

#### **4.19 Kosten der Erschließung**

Die Kosten der Erschließung betragen voraussichtlich ca. 140.000 € für Straßenbau (ohne Kreisverkehr) und ca. 80.000,- € für den Kanalbau.

Waiblingen, den 03.02.2012

gez. Priebe

---

B. Priebe, Bürgermeisterin

#### **Anlagen**

Schallimmissionsprognose in Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Oeffinger Weg III“ in Waiblingen, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt vom 08.08.2011 (Berichts-Nr. S 1266 - II)

Baugrundgutachten Nr. 22011, Bebauungsplan „Oeffinger Weg III“, Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden vom 22.08.2011

Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan Oeffinger Weg III, Visual Ökologie, Esslingen, vom 08.06.2011