



REFERAT STADTENTWICKLUNG

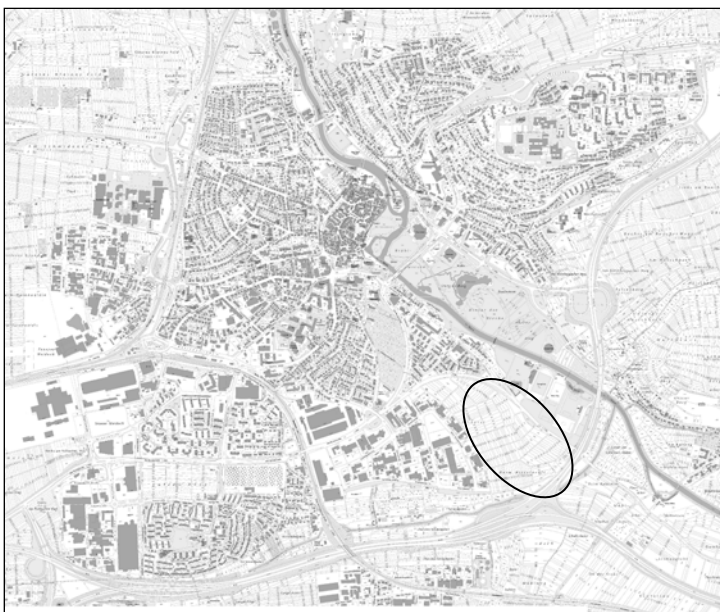
Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“

begrenzt wird der Geltungsbereich

- Im Norden bis zum Einmündungsbereich der Schorndorfer Straße durch die Südgrenze des Flurstücks der Landstraße L 1193.
- Im Nordosten erfolgt eine Aufweitung des Geltungsbereichs bis zur Grundstücksgrenze / Einzäunung des VfL-Stadions. Im weiteren Verlauf in Richtung Osten erfolgt die Abgrenzung ca. 5m östlich der Nordostgrenze des Straßengrundstücks der Landstraße L 1193
- Im Süden durch die Nordwestgrenze des Feldwegflurstücks 9255 sowie die Südgrenze des Feldwegflurstücks 9252.
- Im Westen durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes an der Westgrenze des Feldwegs 7950. Es handelt sich dabei um die östliche Abgrenzung des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Eisental“.
- Gemäß dem Lageplan vom 25.09.2006. Eine Liste der Flurstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist dieser Begründung als Anlage 10 beigefügt.

Planbereich 02.03 Begründung mit Umweltbericht

25. September 2006 mit Ergänzungen vom 14.12.2006



Kartenausschnitt

Planungsanlass / öffentliches Interesse

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist zum einen die Sicherung des Gewerbestandortes Waiblingen, zum anderen die Befriedigung der Nachfrage nach Erweiterungsflächen ortsansässiger Unternehmen im Gewerbegebiet Eisental.

Ziel ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbestandorts mit eigenständiger Standortadresse. Das Gewerbegebiet Eisental-Erweiterung stellt die einzige, kurz- bis mittelfristig entwickelbare, größere Gewerbefläche der Stadt dar. Aufgrund der prominenten Lage am südöstlichen Rand der Kernstadt mit unmittelbarer Sichtbeziehung zur Bundesstrasse 14 und 29 strebt die Stadt die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Dienstleistungsunternehmen an.

Es werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, diesen Bereich städtebaulich in die vorhandene Stadtstruktur zu integrieren sowie den vorhandenen regionalen Grünzug abschließend auszuformen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, durch entsprechende Erschließungsstrukturen die Möglichkeit zur Bauabschnittsbildung zu schaffen, um eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen bzw. Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe zu erreichen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 02.10.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ gefasst.

Übergeordnete Planungen

Dem Antrag der Stadt Waiblingen und des Planungsverbandes Unteres Remstal auf Zulassung einer Zielabweichung nach § 24 LplG für das Gewerbegebiet „Eisental-Erweiterung“, wird mit Bescheid vom 05.04.2004 des Regierungspräsidiums Stuttgart, stattgegeben. Die Abweichung von Plansatz 3.1.2 (Ziel der Raumordnung) des seit 01.03.1999 rechtsverbindlichen **Regionalplan Stuttgart** wird zugelassen.

Im **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal sind im Bereich des Plangebiets gewerblichen Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Rechtszustand

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Eisental“, der am 02.07.1970 durch den Gemeinderat der Stadt Waiblingen beschlossen wurde und den das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 17.08.1970 genehmigt hat. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Waiblinger Kreiszeitung am 26.08.1970. Das Bebauungsplangebiet wurde seither noch nicht erschlossen, ebenso hat bislang auch keine Grundstücksumlegung stattgefunden.

Dieser alte Bebauungsplan setzt eine Straßenanbindung des Gewerbegebiets „Eisental“ an die Schorndorfer Straße fest. Dem steht entgegen, dass sich im Bereich der Straßentrasse das archäologisch und kulturhistorisch bedeutende und geschützte Bodendenkmal „Römische Töpferei“ befindet.

Weiterhin widersprach der alte Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung, die an dieser Stelle einen regionalen Grünzug vorsahen. Der Verband Region Stuttgart hatte sich daher sowohl im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren „Eisental III“ wie auch im Flächennutzungsplanverfahren gegen die Planung ausgesprochen.

Nachdem sowohl seitens des Verbands Region Stuttgart und des Bodendenkmalschutzes Bedenken gegen die ursprüngliche Planung angemeldet wurden, wurde für den gesamten Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Landesstraße L 1193 neu ein gänzlich neuer Entwurf ausgearbeitet.

Nach erneuten Verhandlungen mit dem Verband Region Stuttgart konnte mittlerweile Einigung darüber erzielt werden, dass einer Bauleitplanung östlich des bestehenden Gewerbegebiets bis zur Schorndorfer Straße seitens des Verbandes zugestimmt werden kann, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auch die entsprechenden Flächen einer regionalen Grünzäsur planungsrechtlich gesichert würden. Der Verband kann sich hierbei vorstellen, dass im Rahmen einer konkreten Planung die Abgrenzung der Grünzäsur verändert und damit endgültig ausgeformt wird. Hierzu war es notwendig, per Zielabweichungsverfahren Dispens von den Festsetzungen des Regionalplanes zu erhalten. Das Verfahren wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt und nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange positiv am 05.04.2004 beschieden.

Verkleinerung des Geltungsbereiches im Bereich der Wurfanlage

Im Bereich der Wurfanlage des Sportgeländes „Oberer Ring“ war im Städtebaulichen Entwurf die Realisierung von Parkplätzen für das Freibad vorgesehen. Die ursprünglich geplanten 54 Parkplätze auf dem Werferplatz, waren als Ersatz für die derzeit bestehenden Parkplätze westlich der L 1193 gedacht. Das Freibad wurde zwischenzeitlich saniert und im Sommer 2006 neu eröffnet. Die Stadtwerke, als Träger des Freibads, hatten zugestimmt, zukünftig die bestehenden Parkplätze (500) an der Rundsporthalle zu nutzen. Aus diesem Grund wurde auch ein zweiter Eingang an der Rems (Brücke) realisiert. Daher wurde der Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf (Auslegung) gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Die bestehenden Zaunanlagen entlang des Sportgeländes bleiben bestehen.

Städtebauliche Ausgangssituation

Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets bzw. des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei überwiegend um Ackerflächen. Im Bereich des nordwestlichen Teil des Plangebiets entlang der Landesstraße L 1193 sind Streuobstbestände vorhanden.

Geländeform und Topographie

Die möglichen Gewerbeflächen sind in Richtung Nordosten und Norden geneigt, die Geländeneigung beträgt in Teilbereichen bis zu 8 Prozent. Die vorhandenen Geländeformen bzw. Höhenverhältnisse werden bei der Erschließungsplanung sowie der Ver- und Entsorgungsplanung und den baurechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Bodendenkmal

Im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich das archäologisch und kulturhistorisch bedeutende und gesetzlich geschützte Bodendenkmal „Römische Töpferei“.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Entlang der Ostgrenze des bestehenden Gewerbegebiets ist eine Mischwasserleitung im landwirtschaftlichen Weg vorhanden. Des weiteren ist südöstlich der Eisentalstraße ein Regenrückhaltebecken bestehend.

Darüber hinaus sind im weiteren Bereich des Plangebiets keinerlei Ver- und Entsorgungseinrichtungen bekannt.

Verkehrerschließung

Zur Erschließung des Plangebiets sind bereits verkehrliche Anschlüsse im bestehenden westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Eisental“ über die Anton-Schmidt-Straße sowie die Eisentalstraße vorgesehen. Eine weitere verkehrliche Anschlussmöglichkeit bildet die Schorndorfer Straße L 1193 im Nordosten des Plangebiets. Diese Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über einen neu zu bauenden Kreisverkehr.

Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept legt besonders großen Wert auf die flächensparende Erschließung, eine möglichst geringe Bodenversiegelung, variable Grundstückszuschnitte, passive Vorkehrungen gegen vorhandene Verkehrslärmimmissionen, ökologische Aspekte (Grünflächenentwicklung mit Pflanzgeboten, Dach- und Fassadenbegrünung) und auf die Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse.

Baustruktur

Die beabsichtigte städtebauliche Planung orientiert sich zum einen an der städtebaulich westlich angrenzenden Situation des Gewerbegebiets „Eisental“, der Möglichkeit zur Bereitstellung von bedarfsgerechten, gewerblichen Nutzungen, sowie der Beachtung der gegebenen exponierten Hangsituation in Richtung Osten des Plangebiets.

Das Bebauungsplankonzept lässt entlang der Haupteerschließungsstraßen (Achse 120 und 140) eine Höhenentwicklung der Gebäude bis zu max. 18,0 m zu. Diese Bereiche eignen sich insbesondere für die Unterbringung von Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden. Auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen ist eine Gebäudehöhe von max. 12,0 m zulässig, geeignet für die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen bzw. Betriebsgebäude. Im südöstlichen Bereich der gewerblichen Bauflächen (Achse 210 und Randbereiche) wird auf Grund der weit einsehbaren, exponierten Lage, eine geringere Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.

Durch die in Richtung Nordosten abfallende Geländesituation ist bei der Gestaltung der Baukörper darauf zu achten, dass diese in Richtung freie Landschaft bzw. Sportanlagen nicht zu hoch in Erscheinung treten. Darüber hinaus soll das Planungskonzept eine Geländemodellierung in diesem Bereich dahingehend zulassen, dass die Hofflächen und Freibereiche den verkehrlichen Notwendigkeiten einer gewerblichen Nutzung bzw. Andienung entsprechen. Durch das Anheben der Hofbereiche in den tiefer gelegenen Grundstücksteilen entstehen Böschungen bzw. Aufschüttungsbereiche hin zur freien Landschaft. Durch entsprechende Pflanzgebote in Form von Baum- und Strauchpflanzungen wird ein bestmöglicher Übergang zur freien Landschaft sowie eine nach außen hin harmonische Gesamtansicht des Gewerbegebiets, insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung, erreicht.

Im Gewerbegebiet soll insbesondere mittleren und größeren gewerblichen Betrieben die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden. Daher wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 qm festgesetzt. Um auch kleineren Betrieben die Ansiedlung zu ermöglichen wird im

Bereich der Planstraße D (Achse 210) die Mindestgrundstückgröße auf 900 qm festgesetzt, hier sind die Grundstückstiefen bedingt durch die Topografie und Erschließungsanlage gering und daher für eine solche Nutzung gut geeignet. Außerdem ist in diesem Bereich ist die Höhenentwicklung der Gebäude aufgrund der Folgen für das Landschaftsbild begrenzt.

Auf den bestehenden öffentlichen Weg entlang des östlichen Gebietsrandes Eisental II wurde verzichtet, damit ortsansässigen Firmen im Eisental II die Chance haben, im geplanten Gewerbegebiet Erweiterungsflächen zu erwerben und diese dann mit Bestandsflächen zu einem Baugrundstück vereinigen. Der Kanal wird durch ein Leitungsrecht gesichert. Die Überbaumöglichkeit ist abschließend im Bebauungsplan geregelt.

Grünkonzept

Das Grünkonzept hat den Grünordnungsplan als Grundlage. Es beinhaltet gestalterische Maßnahmen sowie eine Minimierung des Eingriffes im Planbereich. Zu den gestalterischen Maßnahmen zählen:

- Begrünung/Pflanzgebote auf Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen
- Begrünung der Straßenräume
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Pflanzbindungen auf öffentlichen Flächen (Erhalt bestehender Obstbaumwiesen, Baumreihen, Hecken und Sträucher)

Der regionale Grünzug (östlicher Bereich des Plangebietes) hat eine Flächenausdehnung von ca. 9,52 ha.

Grünordnung

Ziel der Planung ist es, unter Beachtung der die Vorgaben der Regionalplanung die Eingriffe in Natur und Landschaft an Ort und Stelle innerhalb dieser vom Bebauungsplan festgesetzten Grünbereiche auszugleichen. Durch Festsetzungen wie Dachbegrünung, Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Grundstücken und Festsetzungen zur Randeingrünung, die der ökologischen Aufwertung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen dienen, soll der Eingriff in Natur und Landschaft zum einen minimiert zum anderen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Aufgrund der Hanglage und der daraus resultierenden Fernwirkung des Gebiets ist besonderes Augenmerk auf die Umsetzung der Massnahmen zur Gebietsrandeingrünung zu richten. Diesbezügliche Festsetzungen erfolgen daher auf öffentlichen Flächen.

Im Grünordnungsplan werden die notwendigen Maßnahmen die als Ausgleich und zur Minderung des Eingriffs, die aus Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz resultieren, dargestellt.

Im Bereich der Bauflächen werden die Pflanzgebote entsprechend dem Grünordnungsplan (GOP) im Bebauungsplan einzeln festgesetzt. Die Pflanzgebote werden sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus ökologischen Gründen (Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft) festgesetzt. Die Eingrünung (Pflanzung von Einzelbäumen) des Straßenraumes wurde im öffentlichen Bereich auf prägnante Punkte im Gebiet reduziert und auf die privaten Flächen verlegt, da hier flexibler auf die Bedarfe des Betriebes hinsichtlich der Anordnung seiner Zufahrten reagiert werden kann. Gleichzeitig wird dadurch eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Lufthygiene erreicht, zu dessen Minimierung weit reichendere Festsetzungen getroffen werden mussten:

- Dachbegrünung
- Befestigung der Pkw-Stellplätze mit Rassengittersteinen
- Fassadenbegrünung
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen.

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene kann nicht ausgeglichen werden, lediglich eine Minimierung des Eingriffs ist möglich. Maßnahmen, die außerhalb des Gewerbegebiets realisiert werden, haben keine Auswirkungen auf die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen im Gewerbegebiet.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe werden im Wesentlichen gebündelt auf einer Freifläche (A 1, A 2, A 3 und A 4) zwischen Gewerbegebiet und der L 1193 in der auch die Regionale Grünzäsur untergebracht ist. Da es sich um eine Fläche handelt, die sich im Besitz der Stadt Waiblingen befindet, wird aufgrund der Lesbarkeit des Lageplanes darauf verzichtet, die Maßnahmen des Grünordnungsplanes in diesem Bereich einzeln festzusetzen. Im Textteil des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass die Maßnahmen des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften in Kapitel VII des Grünordnungsplans "Eisental-Erweiterung" Stadt Waiblingen vom 25.09.2006 – planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich sind. Dadurch wird der Grünordnungsplan in diesem Bereich Bestandteil des Bebauungsplanes, die Umsetzbarkeit der Maßnahmen ist somit gewährleistet. Da hier nicht die Schaffung von Biotopen für seltene Arten im Vordergrund steht, wird eine kombinierte Nutzung als naturnaher Erholungsraum empfohlen.

Bei den Maßnahmen handelt es sich hauptsächlich um die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland (im Bereich des Kultur-/Bodendenkmals „römische Töpferei“) zur Verbesserung der Bodenfunktionen und zum Schutz des Kulturdenkmals. Pflanzbindungen erhalten die bestehenden Baumwiesen, -reihen sowie Hecken und Sträucher. Der Bestand wird durch Pflanzgebote ergänzt.

Nutzung

Vor dem Hintergrund der angesprochenen hervorragenden Standortqualitäten wird eine höherwertige gewerbliche Nutzung vorzugsweise aus dem Büro- und Dienstleistungssektor angestrebt, die in Fortführung der westlich liegenden, bereits umgesetzten gewerblichen Nutzung einen städtebaulich qualitätvollen neuen Stadtrand bildet. Daneben bietet die Größe des Gewerbegebietes auch die Chance auf Teilflächen einen Gewerbepark anzusiedeln, der neben Büroflächen auch Service- und Hallenflächen umfasst.

Ausgehend von diesen städtebaulichen Zielsetzungen sollen die Flächen mit direktem Sichtbezug zur B14/B29 mit markanten, möglichst eine ansprechende Stadtsilhouette bildenden Gebäuden bebaut werden. Auf diesen Flächen ist ein die max. zulässige Höhe der Gebäude zwischen 10,0 und 12,0 m festgesetzt.

Das Gebiet ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ geplant, ergänzend zur westlich angrenzenden Nutzung. Dies dient der Befriedigung der Nachfrage nach Erweiterungsflächen der ansässigen Firmen sowie der Neuansiedlung von produzierendem Gewerbe (Firmen), Dienstleistungsunternehmen und dem Schutz der vorhandenen Wohnnutzung sowohl im Gewerbegebiet als auch der Wohnnutzung im Bereich des Hohen Rains. Ausgeschlossen werden verkehrs- und flächenintensive Branchen wie z.B. Tankstellen, Speditionen, reine Lageplätze, die zudem nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen anbieten. Weiterhin wird der innenstadtrelevante Einzelhandel mit Ausnahme von Getränkemärkten ausgeschlossen.

Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets „Eisental-Erweiterung“ erfolgt im Wesentlichen durch einen neu geplanten Anschluss an die Schorndorfer Straße L 1193 im Osten des Plangebiets, der in Form eines Kreisverkehrs geplant ist. Dieser verkehrliche Anschluss an die klassifizierte Landesstraße soll mit der Eisentalstraße im Südwesten des Plangebiets verbunden werden, so dass die Straße Achse 120 die Hupterschließung des Plangebiets darstellt. Die weitere verkehrliche Anbindung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet

Eisental. Durch die Vielzahl von verkehrlichen Anbindungen zum bestehenden Straßennetz wird erreicht, dass sich der zusätzliche Verkehr bestmöglich im Netz verteilt.

Durch die zentral angeordnete Erschließungsstraße werden Gewerbeflächen erschlossen, die eine Tiefe von ca. 80 bis 100 m haben. In Verbindung mit einer variabel handhabbaren Breite stehen somit für unterschiedliche Ansprüche Gewerbegrundstücke zur Verfügung. Gegebenenfalls können durch weitere Parzellierungen kleinere Einheiten gebildet werden, die dann über zusätzliche, interne Erschließungen erreichbar sind.

Die Straßenbreiten innerhalb des Plangebiets werden entsprechend der gewerblichen Nutzung auf 6,50 m festgesetzt. Entlang der Haupteerschließungsstraßen im Gewerbegebiet sind Längsparkstreifen mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen, die wechselseitig angeordnet werden können. Im Bereich der Straßen Achse 120 und 140 sind zweiseitige Gehwegbereiche vorgesehen. Im Bereich der Anliegerstraße sind parallel zu den Längsparkstreifen einseitige Gehwegbereiche vorgesehen.

Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in Form von Senkrechtparkern im Bereich der Stichstraßen und der Wendemöglichkeiten der Straßen Achse 189 und 210 geplant. Durch die Ausweisung von Längsparkern im öffentlichen Straßenbereich soll ein relativ großzügig bemessenes Angebot an öffentlichen Parkplätzen für Besucher und Beschäftigte bereitgestellt werden.

Verbunden mit dem Bau des Kreisverkehrs an der L 1193 werden Querungsmöglichkeiten für Radfahrer und Fußgänger im Kreisverkehrsbereich sowie Fuß- und Radwegverbindungen entlang der Schorndorfer Straße realisiert. Es ist geplant, bereits vorhandene Entwurfsplanungen des Straßenbauamtes in den Bebauungsplan zu übernehmen bzw. der neuen verkehrlichen Situation anzupassen.

Der derzeit vorhandene Radweg (Schwerpunkt Freizeitnutzung) wird in den Grünbereich verlegt. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben somit bestehen und gewinnen gleichzeitig an Attraktivität. Zur Bewirtschaftung der an das Gewerbegebiet angrenzenden Grünflächen, sieht die Planung entlang der Gebietseingrünung eine Wegeverbindung vor. Diese Wegeverbindung kann für den individuellen Geh- und Radverkehr genutzt werden. Im Bereich der Landesstraße L 1193 sind mehrere neue Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gewerbegebiet Eisental ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Mit der Festsetzung der Straßenbreite von 6,50 m ist die die Befahrbarkeit der Straßen im neuen Gewerbegebiet durch den ÖPNV gegeben.

Die Lage und die Ausgestaltung der Haltestellenbereiche werden im Zuge der Ausbauplanung sowie der Aufsiedlung des Gewerbegebiets entsprechend dem Bedarf/Nachfrage festgelegt.

Natur- und Umweltschutz

Die Maßnahmen die im Grünkonzept beschrieben werden, dienen Gestaltungszwecken und insbesondere der Minimierung und dem Ausgleich der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Lärmeinwirkungen, die von den das Gebiet umschließenden überörtlichen Straßen ausgehen, sind durch geeignete bauliche Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden zu reduzieren.

Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan kann eine gebietsverträgliche Nutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird potenziellen Investoren die größtmögliche Planungsfreiheit ermöglicht.

Grundlage bietet die Schallschutzuntersuchung des Büro Bender + Stahl, Ludwigsburg (A 4067).

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung bzw. parallel zu diesen Planungen wurden Entwurfsplanungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets aufgestellt. Diese Entwurfsplanungen wurden mit den zuständigen Versorgungsträgern bzw. Genehmigungsbehörden abgestimmt und sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die Vorprüfungen der Entwässerungssituation für das Gebiet „Eisental-Erweiterung“ haben ergeben, dass eine ursprünglich angedachte Entwässerung im Trennsystem sich sehr aufwendig und als äußerst problematisch erweist. Nach ersten Gesprächen mit der Genehmigungsbehörde wurde sich darauf verständigt, das Gebiet an das bestehende Mischsystem anzuschließen.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für die Art der Nutzung wird im Plangebiet „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE1+2) festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE1) gemäß § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe, die das **Wohnen nicht wesentlich stören zulässig**, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind. Zulässig sind insbesondere Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Logistik-, Busunternehmen, offene Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO), Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit Ausnahme von Getränkemärkten s. dazu im Textteil Ziffer 1.1.2 (§1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO), sowie die in §8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Lage des Plangebiets in direkter Nachbarschaft eines Wohngebiets – nördliche der L 1193 – macht Festsetzungen erforderlich, die die Nutzungen im Gewerbegebiet dahingehend einschränken, dass die nahe gelegene Wohnbebauung nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE2) gemäß § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, die **nicht erheblich belästigen** zulässig, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt. Zulässig sind insbesondere Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO) zulässig.

Nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Bus-, Logistikunternehmen, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO), Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit Ausnahme von Getränkemärkten s. dazu im Textteil Ziffer 1.1.2 (§ 1 Abs. 4,5 und 9 BauNVO), sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für GE1 und GE2 gilt:

Aus der exponierten Lage des Plangebiets an der L 1193 und der B 14 resultierenden Fernwirkung und das rechtkräftig ausgewiesene Wasserschutzgebiet (Zone III und II) erfordert aus städtebaulichen und wasserschutzrechtlichen Gründen den Ausschluss von Nutzungen wie Lagerplätze, offene Lagerfläche und Tankstellen.

Die weitere Differenzierung der zulässigen Nutzungen gem. § 8 i.V.m. § 1 BauNVO dient der strukturellen Qualitätssicherung der Gewerbegebiete. So sind (zentrenrelevante) Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Getränkemärkten, Tankstellen und Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Insbesondere Tankstellen, aber auch Einzelhandelsbetriebe stellen eine extensive Flächennutzung dar, die mit den städtebaulichen Zielen einer höherwertigen Nutzungsstruktur mit entsprechender Anzahl von Arbeitsplätzen nicht vereinbar sind. Außerdem geht mit diesen Nutzungen eine hohe Verkehrsbelastung einher, die das Gebiet zusätzlich belastet. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, die in das geplante Strukturgefüge nicht integriert werden können und die Gefahr beinhalten, sich kontraproduktiv auf die gewünschte „Adressenbildung“ auszuwirken. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls unzulässig, da diese Nutzungen sich bereits in zentralen Bereichen der Kernstadt mit guter ÖPNV-Verbindung angesiedelt haben und dort gestärkt werden sollen. Um betrieblich notwendige offene Lagerflächen zu ermöglichen, werden untergeordnete Lagerflächen bis 20% der betrieblichen Nutzfläche zugelassen. Der Ausschluss der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Getränkemärkten wurde aus dem Zentrenkonzept des Planungsverbandes Unteres Remstal vom 15.07.1999 entwickelt. Betriebe mit weitergehendem Bedarf werden auf sonstige Gewerbe- und Industriegebiete in den zum Zweckverband Unteres Remstal gehörenden Gemeinden verwiesen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und unter dem Ziel, empfindliche Nutzungen zu schützen (Schallschutzvorsorge), sind die Schalleinwirkungen, die von einer gewerblichen Anlage abgestrahlt werden, an den Gebäudefassaden und in den wohnungsnahen Freiräumen, die den Bewohnern zum Aufenthalt und zur Erholung dienen, zu ermitteln und zu beurteilen. Grundlage bietet die Schallschutzuntersuchung des Büros Bender + Stahl, Ludwigsburg (A 4067). Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die zusätzliche Schallabstrahlung aus dem geplanten Gewerbegebiet und den damit erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen, die mit diesem Bebauungsplan festgesetzt werden, dergestalt zu kontingentieren, dass die anzusetzende Immissionsrichtwerte an der schützenswerten Bebauung in der Umgebung eingehalten werden.

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung wurde für die geplanten Gewerbeflächen eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dabei wurden für die einzelnen Flächen maximale flächenbezogenen Schalleistungspegel festgelegt.

Durch die Ausweisung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan kann prinzipiell eine zukünftige gebietsverträgliche Nutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird potentiellen Investoren die größtmögliche Planungsfreiheit ermöglicht.

Bereits in der Planungsphase kann über ein schalltechnisches Gutachten seitens des Anlagenbetreibers überprüft werden, ob der an der angrenzenden Bebauung zulässige Immissionsanteil seines Grundstücks (Kontingent) durch die prognostizierten Immissionen seiner konkreten Planung überschritten wird. Bei der Prognoseberechnung werden alle Einflussgrößen der konkreten Planungssituation berücksichtigt (z.B. Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg, innen liegende Schallquellen, etc.). Eine Verbesserung der schalltechnischen Situation in der Planungsphase kann z.B. durch die Errichtung eines baulichen Riegels oder die Verlagerung von lärmintensiven Tätigkeiten in ein Gebäude erzielt werden. Gebäude, in denen lärmintensive Betriebsvorgänge vorgesehen sind, können durch bauliche Maßnahmen (Schalldämmung der Außenteile, automatische Türschließvorrichtungen, nicht öffnbare Fenster im Bereich schützenswerter Nachbarbebauung, Anordnung der Maschinen, etc.) schalltechnisch optimiert werden. Einwirkungen durch lärmintensive Vorgänge, die nicht innerhalb eines Gebäudes vorgenommen werden können, können durch Ausnutzung der abschirmenden Wirkung der Betriebsgebäude minimiert werden.

Bei der Inbetriebnahme der neuen Gewerbeflächen sind die im jeweiligen Immissionsanteile unter Berücksichtigung der festgelegten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachzuweisen.

Der Nachweis ist erbracht, wenn der konkret aus allen Schallquellen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) des zu beurteilenden Betriebs nach TA Lärm ermittelte Immissionsanteil kleiner oder gleich dem nach dem oben beschriebenen Verfahren der Lärmkontingentierung ist.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind **Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet **sind, nur ausnahmsweise zulässig**. Die Ausnahmeerteilung liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Im Rahmen dieser Ermessensausübung hat die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen, ob zum Schutz des genehmigten baulichen Bestands der Firma einerseits, zum Schutz der geplanten Wohnung vor Verlärmung andererseits Schallschutzaufgaben zur Errichtung der Wohnung verlangt werden.

Betriebswohnungen spielen wegen ihrer Zweckbindung und besonderen Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und Überwachung der im Gewerbegebiet anzusiedelnden Gewerbebetriebe eine besondere Rolle. Ihr Ausschluss im Bebauungsplan wird regelmäßig Auswirkungen auf die Ansiedlungen von Gewerbebetrieben haben, da deren Überwachung dann

schwerer fällt. Daher wird die Zulässigkeit von Betriebswohnung im Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

In den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen muss für Betriebswohnungen der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Hier besteht eine Vorbelastung durch zwei bestehende 3-Schicht-Betriebe.

Neben der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen sind umfangreiche Ausweisungen von Grünflächen im Plangebiet vorgesehen. Diese Gebietsausweisung dient dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft, verursacht durch die Gewerbegebietsnutzung, möglichst an Ort und Stelle, innerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten der Baunutzungsverordnung und an dem angrenzenden Gewerbegebiet Eisental. Die Gebäudekubatur wird mit der Festsetzung der Baumassenzahl und der maximalen Gebäudehöhe (ü.NN) festgelegt. Aufgrund der topographischen Situation sowie der exponierten Ortsrandlage des Gewerbegebiets sind detaillierte Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Bauweise notwendig. Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH ü.NN) als Bezugspunkt wird sichergestellt, dass der Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung und der Grünzone verträglich gestaltet wird.

Die Gebäudehöhen im Planbereich korrespondieren im inneren Plangebietsteil mit der vorhandenen, westlich angrenzenden Bebauung des Gebiets „Eisental“. In den Randbereichen zur freien Landschaft wird die bereits oben beschriebene topographische Situation berücksichtigt. Durch entsprechende Höhenfestsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Betriebsgebäude entlang des neuen Ortsrandes maximal eine Gebäudehöhe von 10,0 m erreichen. Somit wird eine Abstufung der maximal zulässigen Gebäudehöhen zum Rand des Gewerbegebiets hin erreicht.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen werden höhere Baukörper bspw. für Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude zugelassen werden. Um die oben beschriebene Höhengestaltung umzusetzen werden im Bebauungsplan unterschiedliche, auf NN bezogene Höhenfestsetzungen für die einzelnen Gebietsteile festgesetzt.

Die Begrenzung auf ein Untergeschoss ist damit begründet, dass die grundwasserschützenden Deckschichten in ihrer Mächtigkeit erhalten bleiben bzw. nur gering reduziert werden.

Die Festsetzung der baulichen Dichte im Gebiet orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Gebiets „Eisental“. Das Gewerbegebiet Eisental (I-III) ist als eine städtebauliche Einheit anzusehen. Unter Beachtung der Situation wird die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Baumassenzahl i.V. mit der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Gebäudehöhe lässt eine bedarfsorientierte Ausnutzung des Baugrundstücks zu. Im Plangebiet sollen großflächige Nutzungen untergebracht werden, daher wird im zentralen Bereich eine Baumassenzahl von 10,0 und in den Randbereichen von 8,0 festgesetzt. Die Reduzierung der Baumassenzahl in den Randbereichen soll dazu dienen, dass Gewerbegebiet verträglicher in das Landschaftsbild zu integrieren.

Im Plangebiet sind Dächer mit einer Neigung bis zu max. 10° zulässig. Die Nebengebäude können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Alle Dächer müssen begrünt werden.

Eine kompakte Bauweise ermöglicht nicht nur die Erhaltung der freien Landschaft mit ihren wertvollen Grünstrukturen, sondern auch den Auf- bzw. Ausbau eines funktionellen und wirtschaftlichen ÖPNV-Netzes. Nicht zuletzt wird auch die private Infrastruktur gestärkt, Basis für eine lebendige und intakte Stadt.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung vorgesehen. Die abweichende Bauweise im Plangebiet ist aufgrund der Notwendigkeit, großflächige Nutzungen im Plangebiet unterzubringen, festgesetzt. Städtebaulich wird durch die höhenmäßige Abstufung der Gebäude eine Auflockerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend großzügig festgesetzt, um den gewerblichen Betrieben die Flexibilität, die der entsprechende Betriebsablauf je Branche erforderlich macht, zu sichern.

Mindestmaße der Baugrundstücke

Im Gewerbegebiet soll insbesondere mittleren und größeren gewerblichen Betrieben die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden. Daher wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 qm festgesetzt.

Um auch kleineren Betrieben die Ansiedlung zu ermöglichen wird im Bereich der Planstraße D (Achse 210) die Mindestgrundstückgröße auf 900 qm festgesetzt, hier sind die Grundstückstiefen bedingt durch die Topografie und Erschließungsanlage gering und daher für eine solche Nutzung gut geeignet. Außerdem ist in diesem Bereich ist die Höhenentwicklung der Gebäude aufgrund der Folgen für das Landschaftsbild begrenzt.

Auf den bestehenden öffentlichen Weg entlang des östlichen Gebietsrandes Eisental II wurde verzichtet, damit ortsansässigen Firmen im Eisental II die Chance haben, im geplanten Gewerbegebiet Erweiterungsflächen zu erwerben und diese dann mit Bestandsflächen zu einem Baugrundstück vereinigen. Der Kanal wird durch ein Leitungsrecht gesichert. Die Überbaumöglichkeit ist abschließend im Bebauungsplan geregelt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als allgemeine Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festlegung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Rahmen des Ausbaus.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche dient dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe und der planungsrechtlichen Sicherung des Regionalen Grünzugs „Waiblingen Mitte/Beinstein“. Außerdem erfolgt hier der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft. (s. Pkte Grünordnung und Natur- und Umweltschutz)

Flächen für Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Regelungen wurden getroffen, um eine weitere Bodenversiegelung zu vermeiden und eine klare Zonierung zum Straßenraum und den Gebäuden vorzunehmen. Den Betrieben soll entsprechend ihres Betriebsablaufes eine flexible Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden. (s. dazu auch Begründung überbaubare Grundstücksfläche)

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. (siehe auch Pkte Maß der baulichen Nutzung und Bauweise)

Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB i.V. mit Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Geplant sind insbesondere die Anlage von Hecken, lockeren Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen und einer Streuobstwiese sowie großflächige Extensivierung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Um die Maßnahmen realisieren zu können werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. (A1 bis A6)

Die Maßnahmen des Lageplans und des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften in Kapitel VII des Grünordnungsplans "Erweiterung Eisental" Stadt Waiblingen vom 25.09.2006 –planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 Abs. 1a BauGB) und somit verbindlich sind.

Extensivierung

Der Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen liegt bei der der großflächigen Extensivierung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Diese Maßnahme ist auf den Ausgleichsflächen A 1, A 3 und A 4 (Öffentliche Grünfläche) durchzuführen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die in der öffentlichen Grünfläche in den Ausgleichsflächen A 1, A 2 und A 4 liegen, sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. (Vorschlagsliste Ziffer 5.11)

Anlage von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von Bäumen in den Ausgleichsflächen A 1 (Baumreihe entlang der Erschließungsstraße und Hecken entlang des Fuß- und Radweges), A 2 (Streuobstwiese) und A 4 (Baumreihe entlang des Radwegs).

Gebietsrandeingrünung:

A 5: Pflanzung von mindestens 55 Laubbäumen als Hochstämme am nördlichen und östlichen Rand der Bebauung, Unterpflanzung: Ansaat mit Gras-Kräuter-Mischung, Nutzung als zwei bis dreischürige Wiese.

A 6: Lockere Gehölzpflanzung am südlichen Rand der Bebauung: Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen aus Sträuchern, Heistern, hochstämmigen Bäumen, Unterpflanzung als Wiese.

Pflanzgebot i.V. Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der Bauflächen werden die Pflanzgebote entsprechend dem Grünordnungsplan (GOP) im Bebauungsplan einzeln festgesetzt. Die Pflanzgebote werden sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus ökologischen Gründen (Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft) festgesetzt. Die Eingrünung (Pflanzung von Einzelbäumen) des Straßenraumes wurde im öffentlichen Bereich auf prägnante Punkte im Gebiet reduziert und auf die privaten Flächen verlegt, da hier flexibler auf die Bedarfe des Betriebes hinsichtlich der Anordnung seiner Zufahrten reagiert werden kann. Gleichzeitig wird dadurch eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Lufthygiene erreicht, zu dessen Minimierung weit reichendere Festsetzungen getroffen werden mussten:

- Dachbegrünung
- Befestigung der Pkw-Stellplätze mit Rassengittersteinen
- Fassadenbegrünung
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen.

Die Straßenbäume dienen im Wesentlichen zur optischen Gestaltung des Straßenraumes. Des Weiteren tragen sie erheblich zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

„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.

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden- und Dachbegrünung wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus:

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

Das Klimagutachten belegt, dass im geplanten Gewerbegebiet umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets notwendig sind, daher wurde die Dachbegrünung im Gebiet zwingend festgesetzt.

Durch die Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen sowie einer extensiven Dachbegrünung werden die Baukörper in die Landschaft (öffentliche Grünfläche) eingebunden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur 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 entstehende Defizite zu vermindern.

Leitungsrecht

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern den Kanal für das Gewerbegebiet Eisental II (Zone V) und die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebiets „Eisental-Erweiterung“.

Die Leitungen/Kanäle sind unter Beachtung der Auflagen des Grünflächen- und Tiefbauamtes überbaubar

Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden in weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.

Die Grundrisse der Gebäude sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büros, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) zu erreichen und nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	40 dB	45 dB	50 dB

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und Ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Gestalterische Festsetzungen

Die Gebäude sind mit einem Flach- oder flach geneigten Dach bis maximal 10° auszuführen. Aus ökologischen Gründen ist eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. Um eine gestalterische Einheit bei baulich verbunden Gebäuden zu erzielen, müssen diese sowohl in Dachform und Dachneigung als auch in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt sein.

Die Höhenlage mit Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen der Baugrundstücke ist zum einem aus städtebaulichen Gründen (Landschaftsbild) und zum anderen zur Gewährleistung des Anschlusses der Baugrundstücke an die Straße, Abwasserkanäle und die Energieversorgung erforderlich.

Werbeanlagen

Werbeanlagen kommen im Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig nach außen prägen. Die Lage des Plangebiets (Fernwirkung B14/B29), macht es erforderlich, besondere städtebauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Gestaltung zu treffen. Des Weiteren dient die Festsetzung auch der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Ordnungswidrigkeiten

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

Bodenordnung

Seitens der Stadt Waiblingen ist geplant, die zum Bau des Gewerbegebiets sowie der Verkehrsanlagen und der Umsetzung der zur Grünordnungsplanung notwendigen Flächen käuflich zu erwerben.

Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 22,92 ha	100 %
Verkehrsflächen	ca. 2,85 ha	12,4 %
Grünflächen/Ausgleichsflächen	ca. 9,98 ha	43,5 %
davon Bodendenkmal:	(ca. 3,63 ha)	
Gewerbliche Flächen	ca. 9,96 ha	43,5 %

Kosten der Erschließung

Kanalisation		1.650.000 Euro
Teil I	700.000	
Teil II	950.000	
 Straßenbau		 2.575.000 Euro
Teil I	625.000	
Teil II	1.625.000	

Waiblingen, 25.09.2006 / 14.12.2006

gez. B. Priebe

B. Priebe
Bürgermeisterin

Anlagen

Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ mit integrierter Vorprüfung des Einzelfalls nach 3c UVPG, Waltraud Pustal, Pfullingen vom 25.09.2006

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ Waiblingen, Bender + Stahl, Ludwigsburg vom November 2004 (A 4067)

Baugrundgutachten Nr. 24204, Erweiterung „Gewerbegebiet Eisental, Erkundungen der Baugrundverhältnisse mittels 14 Kleinbohrungen, Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden vom 27.08.2004

Baugrundgutachten Nr. 28604, Erweiterung „Gewerbegebiet Eisental, RÜB, Kreisverkehr, Entlastungsleitung zum Luisensteg, ergänzende Erkundungen der Baugrundverhältnisse mittels 7 Kleinbohrungen, Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden vom 22.09.2004

Gutachterliche Stellungnahme zu den klimatischen Auswirkungen der Planung Gewerbegebiet „Eisental-Erweiterung“ in Waiblingen, Prof. Dr. J. Baumüller und Dr. U. Reuter, Stuttgart vom 28.09.2004

Die Große Kreisstadt Waiblingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk, GMA-Marktuntersuchung, GMA, Ludwigsburg vom November 1996

Überbauung städtischer Abwasserkanäle – Forderungen der Stadt Waiblingen, Grünflächen- und Tiefbauamt, Waiblingen vom 06.08.1995

Informationsblatt Nr. 2: Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III, Landratsamt Rems-Murr-Kreis vom 11.02.2004

Informationsblatt Nr. 21: Bauen im Wasserschutzgebiet, Zone II, Landratsamt Rems-Murr-Kreis vom 28.02.2006