

## Bebauungsplanentwurf „Innerer Weidach“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Trassen der Deutsche Bahn AG am Bahnhof Waiblingen, Flurstück 2014
- im Osten durch die Flurstücke 2168, 2174 und 3101/1
- im Süden durch die Flurstücke 2176, 2184 und 2185
- im Westen durch das Flurstück 2235/2 (Weg)

Verbindlich für die Umgrenzung des Plangebietes ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom 18.12.2017.

### Planbereich 03.08, Gemarkung Waiblingen Verfahren nach § 13a BauGB Begründung

Stand vom 18.12.2017 mit redaktionellen Ergänzungen vom 15.06.2018



Lage in der Stadt

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Planungsanlass / öffentliches Interesse**

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Rechtszustand

### **2. Ausgangsposition**

- 2.1 Räumliche Einbettung und vorhandene Nutzung
- 2.2 Geländeform und Topographie
- 2.3 Verkehrserschließung
- 2.4 Technische Infrastruktur
- 2.5 ÖPNV
- 2.6 Nutzeranalyse P\*R-Parkhaus

### **3. Städtebauliche Konzeption**

- 3.1 Städtebauliche und funktionale Zielstellung
- 3.2 Ökologie und Artenschutz
- 3.3 Verkehrliche Erschließung/Ruhender Verkehr
- 3.4 Grünstruktur
- 3.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
  - 3.5.1 Schutz vor Lärm
  - 3.5.2 Straßenlärm
- 3.6 Geltungsbereich und Flächenbilanz des Bebauungsplanes

### **4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise
- 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.6 Flächen für Nebenanlagen
- 4.7 Flächen für Garagen und Stellplätze
- 4.8 Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.9 Flächen für Abfall- und Abfallbeseitigung
- 4.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

- 5.1 Gestalterische Festsetzungen

### **6. Nachrichtliche Übernahmen**

### **7. Hinweise**

## Verzeichnis der Anlagen

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des P+R Parkhauses in Waiblingen (WN115) vom Juli 2016, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Verkehrstechnische Untersuchung Erweiterung des P+R Parkhauses in Waiblingen (WN115.1) vom März 2017, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Innerer Weidach“ Ermittlung des DTV für ein GE-Gebiet (WN 115.2), Karajan Ingenieure, Januar 2018
- Nutzerbefragung der P+R Anlagen in Waiblingen (WN119) vom Juni 2017, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Erweiterte Nutzerbefragung der P+R Anlage in Waiblingen (WN119.1) vom Oktober 2017, Karajan Ingenieure, Stuttgart
- Ergebnisdokumentation artenschutzfachliche Übersichtsbegehung am 13.02.2017 vom 17.02.2017, Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf
- Luftbildaufwertung auf Kampfmittelbelastung Innerer Weidach 26, Parkhaus Waiblingen vom 03.03.2017, R. Hinkelbein - Luftbildauswertung, Kartierung, Strukturgeologie, Filderstadt
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Innerer Weidach“ in Waiblingen (2007/1-2. Mai 2017) vom 02.05.2017, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart
- Schalltechnische Untersuchung – Stellungnahme, Bebauungsplan „Innerer Weidach“, Projekt 2007/b2 – 7. Dezember 2017, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud
- Bau- und Gründungsgutachten für eine geplante Park+Ride-Anlage in Waiblingen vom 30.06.1989, Prof. Dr.-Ing. E. Veas, Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Leinfelden-Echterdingen
- Bohrungen im Untergrund, Merkblatt Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Stand 14.09.2017

## 1. Planungsanlass / öffentliches Interesse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Süden von Waiblingen an der Straße „Innerer Weidach“ in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Er umfasst neben dem Park-and-Ride-Parkhaus (P+R-Parkhaus) und dem Kunstpfad auch die südlich und östlich angrenzenden Grundstücke, die sich bisher im nicht überplanten Bereich befinden.

Das von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal erstellte Zentrenkonzept wurde bislang nicht auf den Geltungsbereich umgesetzt. Das damit verbundene Ziel, die Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen zu sichern, indem die Ansiedlung des Einzelhandels gesteuert und die unkontrollierte Ausweitung von Verkaufsflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten verhindert wird, wird nun auch in diesem räumlichen Bereich realisiert.

Hinzu kommt, dass sich das in städtischem Eigentum befindliche P+R-Parkhaus heute voll ausgelastet bzw. zum Teil überlastet ist und erheblichen Sanierungsrückstand aufweist. Eine Sanierung und Erweiterung wäre nach den Erhebungen durch die Parkierungsgesellschaft der Stadt Waiblingen (PAG) zu kostenintensiv und gegenüber einem Neubau nicht wirtschaftlich. Aus diesem Grund plant die PAG als Nutzer des Parkhauses einen Neubau an selbiger Stelle. Der Aufsichtsrat hat am 29.11.2016 den Beschluss zur Planung des Parkhauses gefasst. Derzeit stehen auf zwei Ebenen 327 Stellplätze zur Verfügung. Ein neu zu planendes Parkhaus sieht ca. 600 Stellplätze vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der gegenwärtig vorhandene Bebauungsplan auf Grund der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage sowie der überbaubaren Fläche die gewünschte Erweiterung nicht zulässt.

Einen weiteren Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Innerer Weidach“ stellt die Tatsache dar, dass die Verwaltung der Stadt Waiblingen seit geraumer Zeit immer zahlreicher Anfragen bzw. Anträge für die Errichtung von Spielhallen und Vergnügungsstätten, welche sich auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auswirken, erhält. Die Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten, insbesondere Automaten-Spielhallen, Videohallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Wettbüros und anderer Vergnügungsstätten, deren Zweck auch der Bedienung erotischer/sexueller Interessen ihrer Besucher dient (bspw. Swinger-Clubs, Bordelle), kann u. a. zur Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, zur Zweckentfremdung von Gewerbeflächen und zum Imageverlust des Quartiers führen. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besonders attraktiv für die aufgeführten Nutzungen. Eine Ansiedlung soll mit dem Bebauungsplan entgegen gewirkt werden.

Als Mittelzentrum, das zusammen mit Fellbach gebildet wird, hat die Stadt Waiblingen eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrzunehmen. Da somit auch hinsichtlich „problematischer“ Nutzungen eine gewisser „Versorgungsauftrag“ besteht, achtet die Stadtverwaltung darauf, dass Vergnügungsstätten die Möglichkeit haben, sich in anderen ausgewählten Quartieren anzusiedeln.

## 1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 02.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Innerer Weidach“ gefasst.

## 1.2. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan ist der westliche Teil des Geltungsbereiches als Standort für P+R-Anlagen dargestellt. Der östliche Bereich setzt sich aus Gewerbeflächen zusammen. *Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel der Raumordnung für den Geltungsbereich angepasst. Damit wird dem Erfordernis Rechnung getragen, dass Bebauungspläne bei Erfordernis zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch die Gemeinde aufgestellt werden können. Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Es wird das Ziel der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verfolgt (§1 Abs 3 bis 5 BauGB und §1a Abs.2 BauGB).*

);

*Der Bebauungsplan folgt dem Zentrenkonzept der Stadt Waiblingen und des Planungsverbandes Unteres Remstal. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.*

*Der im Regionalplan dargestellte Standort für P+R-Anlagen wird erhalten und weiterentwickelt. Der Bebauungsplan zielt auf die Stärkung und Wiedernutzbarmachung des P+R-Standortes. Eine Erweiterung am Standort entspricht dem Ziel 4.1.3.2.6 (Z) des Regionalplanes. Durch das System verknüpfende Maßnahmen und eine Verbesserung der Schnittstellen soll die Integration des ÖPNV in das Gesamtverkehrsnetz verbessert und die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel unterstützt und ausgeweitet werden. Waiblingen ist als Standort für P+R als Vorranggebiet festgelegt.*

Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die Fläche des Parkhauses als öffentlichen Parkplatz dar, während der Rest als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen ist. Für diese Grundstücke wurde bereits ein Entwicklungsverfahren durchgeführt oder ist kein solches Verfahren notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Berichtigung.

## 1.3. Rechtszustand

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innerer Weidach“ ist der Bebauungsplan „Südlich der Remstalbahn“, 03.08/05 vom 03.02.1977 aufzuheben.

Der aufzustellende Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich die unten aufgeführten Bebauungspläne bzgl. des Nutzungskanons der Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen gilt der aufgeführte Bebauungsplan in seiner jeweils gültigen Fassung unverändert weiter.

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
01.02/03	Stadterweiterungsplan	31.07.1922
03.08/02	Innerer Weidach Stuttgarter Straße	28.11.1963
03.08/03	Südlich des Güterbahnhofs	16.06.1965

03.08/03.09/01	Zwischen Stuttgarter Straße, Bundesbahn und Westumfahrung - Einzelhandelsausschluss und Zentrenkonzept	27.08.2016
----------------	--	------------

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Räumliche Einbettung und vorhandene Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich an die Bahnlinie/den Waiblinger Bahnhof. Östlich und westlich des Plangebiets befinden sich Gewerbeflächen (GE und GI). Lediglich südöstlich grenzt an die Straße Innerer Weidach ein Mischgebiet an.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Für das letzte noch unbebaute Flurstück ist die Baugenehmigung bereits erteilt. Außer dem Bereich des Parkhauses und einem Teil der Verkehrsfläche ist das Plangebiet bisher nicht überplant.

Die vorhandenen Nutzungen lassen sich den Spezifika eines Gewerbegebietes zuordnen.

### **2.2 Geländeform und Topographie**

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 6m ab.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Der Planbereich wird über die „Stuttgarter Straße“ sowie die Straße „Innerer Weidach“ erschlossen. Über die „Stuttgarter Straße“ besteht eine unmittelbare Anbindung an die L1193 und weitergehend an die B14.

Es bestehen Fußwegeverbindungen zum nördlich gelegenen Bahnhof Waiblingen in Form eines Fußgängertunnels und einer Fußgängerbrücke. Der Fußgängertunnel ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

### **2.4 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet kann durch die vorhandene technische Infrastruktur erschlossen werden. Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch den Anschluss an bestehende Netze gegeben. Ein Anschluss an das LWL-Netz (Lichtwellenleiter/Glasfaserkabel) ist ebenfalls möglich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen vorhandenen Mischwasserkanal.

### **2.5 ÖPNV**

Der angrenzende Bahnhof ist zentraler Umsteigebahnhof der Stadt. Erreichbar sind hier die S-Bahn-Linien 2 und 3 in Richtung Stuttgart bzw. Schorndorf und Backnang sowie die Regionalbahn nach Stuttgart bzw. Aalen (R2) und Crailsheim (R3), die Stadtbuslinien, die Umlandbuslinien, die Schnellbusverbindungen nach Ludwigsburg und nach Esslingen sowie der Fernbus (Bahnhofsvorplatz).

## 2.6 Nutzeranalyse P+R-Parkhaus

Zur Ermittlung der Auslastung des Parkhauses wurden vom Ingenieurbüro KARAJAN-INGENIEURE zwei Nutzerbefragungen durchgeführt.

Am 25.04.2017 wurden der Belegungsgrad des Parkhauses, die Zahlungsart sowie der Herkunfts- und Zielort der Parker ermittelt. Es wurden 161 Personen im Zeitraum von 12:00 bis 20:00 Uhr befragt. Dabei ist tags eine weitgehende Auslastung bzw. Überlastung des Parkhauses festzustellen. Zwischen 8:00 und 16:00 Uhr beträgt die Belegung des Parkhauses über 90%. Der Bedarf kann insbesondere in der Zeit zwischen 9:00 und 14:00 Uhr nicht vollständig gedeckt werden. In einzelnen Zeitbereichen erreicht das Parkhaus eine Auslastung von 100%. Diese Auslastung wird durch Parken auf nicht gekennzeichneten Flächen zum Teil sogar überschritten. Die durchschnittliche Nutzungsdauer im Parkhaus „Innerer Weidach“ beträgt 4,2 Tage. Das ist die intensivste Nutzung von P+R-Anlagen in Waiblingen.

Der Arbeits- und Aktivitätort der Befragten gestaltet sich folgendermaßen:

Raum SW einschließlich Stuttgart	97 Personen (ca. 60%)
Waiblingen SW	36 Personen (ca. 22%)
Raum SO einschließlich Schorndorf, Aalen	16 Personen (ca. 10%)

Weitere Nutzer des Parkhauses sind mit Anteilen von weniger als 3% beteiligt.

Der meist genannte Wohnort der Parkhausnutzer ist Waiblingen (ca. 42%), verteilt auf die Herkunftsorte der Kernstadt und die Ortschaften. Es folgen Kernen mit ca. 17%, Korb mit ca. 10% und Weinstadt mit ca. 9%.

Um herauszufinden unter welchen Konditionen die Parkhausnutzer auf Ihrem Weg zum Bahnhof auf den Bus oder das Fahrrad umsteigen würden, wurde am 26.09.2017 eine erweiterte Nutzerbefragung im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr durchgeführt. Der Rücklauf beträgt 173 Fragebögen und ist bei einer Stellplatzanzahl von 327 mit ca. 53 % als hoch zu bewerten.

Im Ergebnis bestätigt die erweiterte Nutzerbefragung die vorangegangene Untersuchung vom April 2017: Der Großteil der Befragten gab mit ca. 88% den Raum SW einschließlich Stuttgart als Arbeits- und Aktivitätort an. Die meist genannten Wohnorte der Teilnehmer sind Waiblingen (ca. 46%), Korb (ca. 16%) und Kernen (ca. 13%).

Als Grund für die Nutzung des PKW gaben ca. 79% der Befragten die damit verbundene Flexibilität an. Für fast die Hälfte der Teilnehmer (ca. 46%) ist die ÖPNV-Anbindung nicht ausreichend genug, um mit dem Bus zum Bahnhof zu gelangen. Nur ca. 6% gaben an, dass sie aus Kostengründen den PKW nutzen. Auch bei einer deutlichen Fahrzeit- und Reisekostenminderung bzw. Taktzeiterhöhung würden ca. 53 % bis 66 % der Befragten bei ihrem Weg zum Bahnhof nicht auf den Bus umsteigen.

Rund 20% der Befragten nannten die Verbesserung der Abstellanlagen für Fahrräder als einen möglichen Grund, das Fahrrad häufiger zu nutzen. Rund 16% der Befragten würden bei zwei Maßnahmen und ca. 6% der Nutzer erst bei 3 Maßnahmen

(Verbesserung der Radinfrastruktur und der Abstellanlagen, Ermäßigung beim VVS) häufiger auf das Fahrrad umsteigen.

Insgesamt scheint eine Verlagerung des motorisierten Verkehrs auf den Umweltverbund nur mit einer deutlichen Verbesserung des ÖPNV-Angebotes bzw. des Angebots für den Radverkehr möglich. Rund 60% der Befragten würden allerdings trotz aller Maßnahmen nicht auf den Umweltverbund wechseln.

Die Teilnehmer hatten zudem die Möglichkeit, sonstige Bemerkungen aufzuführen. Dabei gaben ca. 34 % an, das Parkhaus sei bereits zu einer frühen Uhrzeit ausgelastet, sodass danach keine Stellplätze mehr zur Verfügung stünden.

Die Ergebnisse der durchgeführten Nutzerbefragungen verdeutlichen die Notwendigkeit, das Stellplatzangebot im Bereich des Bahnhofs auszuweiten. Da die Sanierung des bestehenden Parkhauses unwirtschaftlich wäre und der vorhandene Bebauungsplan eine Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht zulässt, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines GE und damit auch für den Bau eines erweiterten, den Ansprüchen der Nutzer gerecht werdenden Parkhauses geschaffen.

### **3. Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1 Städtebauliche und funktionale Zielsetzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, das von der Versammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal erstellte Zentrenkonzept auf den Planbereich umzusetzen und für den bisher unbeplanten Bereich baurechtliche Grundlagen zu schaffen.

Das Zentrenkonzept regelt die künftige Ansiedlung von Handelsbetrieben im Gebiet des Planungsverbandes. Im Mittelpunkt steht das Ziel verfolgt, die Nahversorgung in den Stadt- und Ortslagen zu sichern. Dazu ist es notwendig, die Ansiedlung des Einzelhandels zu steuern und die unkontrollierte Ausweitung von Verkaufsflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sollen in den Gewerbe- und Industriegebieten zentrenrelevante Handelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Im Bereich des P+R-Parkhauses wird der bislang geltende Bebauungsplan aufgehoben und die Festsetzungen dahingehend geändert, dass ein Parkhaus möglich ist. Es kann dem steigenden Bedarf an Stellplätzen Rechnung getragen werden. Der Parkdruck in unmittelbarer Bahnhofsnähe kann gemindert werden. Auch wird die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs zielstrebig unterstützt und die Intermodalität des Bahnhofs gefördert.

Eine Neubebauung soll sich in die bestehende Umgebung harmonisch eingefügt werden. Dazu trägt maßgeblich die bauliche Höhe bei. Die Festsetzung der baulichen Höhe wurde mit der bestehenden Nachbarbebauung koordiniert. Da das Gelände um ca. 6m von Süden nach Norden abfällt, wird nach Norden hin eine geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Der westlich angrenzende Industriekunstpfad „Wegzeichen“ wird durch ein Pflanzgebot (Rasen/Graseinsaat) gesichert.

Am Standort entstanden 1873 mit dem Bau der Rems- und Murrtalesisenbahnen die späteren Schoferkamin- und Ziegelwerke, die bis 1967 Kaminsteine und Ziegel herstellten und bis 1995 ausschließlich Kaminsteine fertigten. Im Jahre 1994 wurde das Gelände von der Deutschen Post AG erworben, um ein regionales Briefpostzentrum zu errichten, das 1997 seinen Betrieb aufnahm. Zuvor mussten die Ziegelei und das Kaminsteinwerk mit sämtlichen Nebengebäuden abgetragen werden. Bei den Abbrucharbeiten wurden Maschinen, Installationsteile und Kaminformsteine sichergestellt, um sie als Erinnerungsstücke an die über 100jährige Ziegel- und Kaminsteinproduktion für nachkommende Generationen zu erhalten. Das Kunstensemble wurde am 15. Mai 1997 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Regelung des Umgangs mit Vergnügungsstätten. Seit geraumer Zeit erhält die Verwaltung der Stadt Waiblingen immer zahlreicher Anfragen bzw. Anträge für die Errichtung von Spielhallen und Vergnügungsstätten, welche sich auf den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auswirken. Die Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten, insbesondere Automaten-Spielhallen, Videohallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Wettbüros und anderer Vergnügungsstätten, deren Zweck auch der Bedienung erotischen/sexuellen Interessen ihrer Besucher dient (bspw. Swinger-Clubs, Bordelle), kann u. a. zur Verzerrung des Boden- und Mietpreises, zur Zweckentfremdung von Gewerbeflächen und Imageverlust führen. Somit könnte die Ansiedlung solcher Nutzungen nicht nur eine Verschlechterung der Gebietsqualität nach sich ziehen, sondern sich auch negativ auf die Umgebung auswirken. Einer solchen Entwicklung wird mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans entgegengewirkt.

Als Mittelzentrum, das zusammen mit Fellbach gebildet wird, hat die Stadt Waiblingen eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrzunehmen. Da somit auch hinsichtlich „problematischer“ Nutzungen ein gewisser „Versorgungsauftrag“ besteht, achtet die Stadtverwaltung darauf, dass Vergnügungsstätten die Möglichkeit haben, sich in ausgewählten Quartieren anzusiedeln.

Das Gebiet wird im Sinne der Arrondierung sowie zu einer flexiblen Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen und in zwei Gewerbegebietsflächen (GE I und GE II) unterteilt.

### **3.2 Ökologie/Artenschutz**

Da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist, ist eine entsprechende Bodenversiegelung durch die bestehende Bausubstanz vorhanden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen vor. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung belegt, dass vertiefende Erhebungen nicht erforderlich sind. Vor dem Abbruch des P+R-Parkhauses soll nochmals eine Begehung erfolgen, um bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung/Ruhender Verkehr**

Der Planbereich wird bereits über die „Stuttgarter Straße“ sowie die Straße „Innerer Weidach“ erschlossen. Dieses Erschließungsprinzip wird beibehalten.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über die bestehende Verkehrsführung in Form einer Gegenverkehrslösung. Dabei erfolgt die Zufahrt ausschließlich über den nördlichen Anschluss und die Abfahrt ausschließlich über den südlichen Anschluss. Durch die Trennung der Zu- und Abfahrten kann auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden, da der Linksabbiegestrom aus dem Inneren Weidach in Richtung Stuttgarter Straße deutlich reduziert werden kann.

Um die gegenseitige Behinderung von zu- und abfahrenden Fahrzeugen auszuschließen, werden in der westlichen Stuttgarter Straße (auf Höhe Stuttgarter Straße 84) vier Längsparkstände aufgehoben.

Die Erschließung des Parkhauses wurde im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung der Büros KARAJAN-INGENIEURE vom Juli 2016 untersucht. Neben der beschriebenen Erschließung (Variante 1) wurde eine weitere Variante geprüft. Dabei wurde eine neu zu schaffende Zufahrt zum Parkhaus entlang der Bahngleise untersucht, bei der die Anbindung an die Stuttgarter Straße auf Höhe des Stihl-Werks erfolgen würde. Auch bei dieser Variante würde die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus als Gegenverkehrslösung geführt werden. Da die Voraussetzung für die Realisierung der Erwerb eines Grundstückes von der Deutschen Bahn AG wäre, ist diese Variante nicht umsetzbar.

Zur Gewährleistung der Fußwegeverbindung zwischen Parkhaus und Bahnhof wird im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Verkehrsfläche ausgewiesen.

Ergänzend zur Verkehrstechnischen Untersuchung zur Erweiterung des P+R Parkhauses (WN 115) vom Juni 2016 wurden die DTV sowohl für die Nutzung mit einem Parkhaus (WN 115/1) als auch allgemein mit Gewerbebetrieben (WN 115/2) ergänzt. Die Teilgutachten und die daraus folgenden Schalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu erwarten sind.

### **3.4 Grünstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verfügt über geringe Flächen zur Entwicklung von Grünstrukturen. Westlich der überbaubaren Flächen befindet sich ein Teil des Industriegestirpfades. Diese Fläche ist in die Grüngestaltung einzubinden. Sie bietet nicht das Potential für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, da sonst die Typik des Kunstpfades verloren ginge. Die Fläche wird mit einem Pflanzgebot gesichert.

Im Zusammenhang mit dem Industriegestirpfad ist die Fläche in der Grüngestaltung aufzuwerten. Der Industriegestirpfad muss in seiner Wirkung durch die Grüngestaltung gestützt werden.

### 3.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros HEINE + JUD vom Mai 2017 wurden die Schallimmissionen ermittelt, die durch ein Parkhaus und den zugehörigen Verkehr auf die benachbarte Bebauung einwirken. Zu Grund gelegt wurden die Beurteilungspegel der DIN 18005.

Gebietsnutzung	Orientierungswerte in db(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Gewerbe-/Kerngebiete (GE/MK)	65	55
Dorf-/Mischgebiete (MD/MI)	60	50
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Reine Wohngebiete (WR)	50	40

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm (Auszug)

Nach der DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Freizeitlärm, etc.) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und beurteilt werden. Diese Betrachtungsweise lässt sich mit der verschiedenartigen Geräuschzusammensetzung und der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zur jeweiligen Lärmquelle begründen. Die Orientierungswerte sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten werden, sind jedoch mit anderen Belangen abzuwägen.

#### 3.5.1 Schutz vor Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Innerer Weidach“ in Waiblingen vom 02. Mai 2017 wurden die Schallimmissionen ermittelt, die durch ein Parkhaus und den zugehörigen Verkehr auf die benachbarte Bebauung einwirkt. In das Plangebiet wurde die umliegende Bebauung einbezogen. Es wird ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Für den Fall, dass anstatt des ursprünglich geplanten Parkhauses Gewerbebetriebe angesiedelt werden, wurden die entstehenden Immissionen erneut untersucht.

Da bisher keine konkrete Nutzung geplant ist und dementsprechend keine Angaben zur Auslastung vorliegen, können die gewerblichen Immissionen nicht berechnet werden.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tags (6 bis 22 Uhr)	lauteste Nachtstunde
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Kern-, Misch-, Dorfgebiete	60	45
d) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
e) Reine Wohngebiete	50	35
f) Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflege-	45	35

anstellen		
-----------	--	--

Immissionsrichtwerte der TA Lärm, außerhalb von Gebäuden

- Zur Beurteilung der Immissionen eines Parkhauses wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>1</sup> herangezogen. Für Gewerbegebiete gelten gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Bei einem Parkhaus und den zugehörigen Parkverkehr treten an der umliegenden Bebauung im Gewerbegebiet Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 50 dB(A) nachts, im Mischgebiet bis 39 dB(A) tags und bis 35 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten.
- Da das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB(A)) wird nachts an den Immissionsorten IO 1 und 2 sowie IO 3 nicht eingehalten wird, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen zum Schutz vor Lärm nachzuweisen. Für ein Parkhaus werden exemplarisch im Gutachten vom Mai 2017 Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Bei einer GE-Bebauung ist im Baugenehmigungsverfahren in jedem Fall nachzuweisen, dass die Werte eingehalten werden.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

### 3.5.2 Straßenlärm

- Durch die Ansiedlung eines Gewerbegebietes sind dementsprechend keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu erwarten. Für den Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum werden entsprechend TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durch den Gesamt-Verkehrslärm im Planfall (d.h. mit zusätzlichem Fahrverkehr durch ein Parkhaus) eingehalten bzw. die Erhöhungen der Beurteilungspegel von Nullfall (d.h. ohne zusätzlichen Fahrverkehr) zu Planfall fallen so gering aus, dass keine Maßnahmen für den Straßenverkehr erforderlich werden.

### 3.6 Geltungsbereich und Flächenbilanz des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 14,2 ha.

Geltungsbereich	ca. 14.165,00 m <sup>2</sup>	100%
davon Gewerbegebiet	ca. 10.622,00 m <sup>2</sup>	75%
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.465,00 m <sup>2</sup>	24%
davon Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 78,00 m <sup>2</sup>	1%

---

## **4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet festgesetzt und in zwei Gebietsflächen (GE I und GE II) gegliedert.

Im GE I sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 (Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) außer Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen zugelassen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen Misch- und Kerngebieten vorbehalten sein, wo diese sich in die gebietstypischen Nutzungen integrieren und sich in zentraler bzw. gut erreichbarer Lage ansiedeln.

Zur Sicherung des Bestandes sind Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

Im GE II sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 (Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke) außer Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen zugelassen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen Misch- und Kerngebieten vorbehalten sein, wo sie sich in die gebietstypischen Nutzungen integrieren und sich in zentraler bzw. gut erreichbarer Lage ansiedeln.

Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sind zur Sicherung des Bestandes ausnahmsweise zulässig.

Im gesamten Gewerbegebiet (GE I und GE II) sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Dadurch wird das Zentrenkonzept des Planungsverbandes Unteres Remstal umgesetzt, welches das Ziel verfolgt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel den Innenstadtlagen vorbehalten wird. Für die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente stehen Standorte außerhalb der zentrennahen Standorte zur Verfügung. Damit wird auch der Charakter des Gewerbegebiets erhalten und einer Verdrängung des Gewerbes durch Einzelhandelsnutzungen vorgebeugt.

Im GE I und GE II werden zudem Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen und negativen Beeinträchtigungen vorzubeugen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können nach Ermessen der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden (§8 Abs. 3 Nr. 1). Für Betriebswoh-

nungen muss der Nachweis erbracht werden, dass die zulässigen Schall- Immissionswerte eingehalten werden. Die Festsetzung soll einerseits die Möglichkeit öffnen Betriebsinhabern und Bereitschaftspersonal die erforderliche Nähe zum Betrieb zu wahren, andererseits zu gewährleisten, dass gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen geschaffen werden.

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

Im gesamten Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe ü. NN) festgelegt. Durch die Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO eingehalten.

Die festgesetzte GRZ sowie die Gebäudehöhe sichern auch die bestehende Bebauung in ihren Grundzügen. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandschutz.

Dachaufbauten sind möglich. Um die Einsehbarkeit aus dem öffentlichem Raum angemessen zu gestalten, dürfen diese maximal 20% der Dachfläche einnehmen, bis zu 1,50m hoch sein und müssen mindestens 5,0m hinter dem Dachrand angebracht werden. Für technische Aufbauten ist eine Einhausung erforderlich.

#### **4.3 Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine optimale Bebauung der Grundstücke im Gewerbegebiet.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ist als durchgehendes Baufenster festgelegt, um die größte Flexibilität und weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren.

#### **4.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Flächen die außerhalb der Baugrenzen liegen oder nicht überbaut werden und nicht als Zufahrten, Aufstellflächen, Übungsflächen für Einsatzkräfte, Wege oder Nebenanlagen benötigt werden sind im Sinne der Durchgrünung des Gebietes gärtnerisch anzulegen.

#### **4.6 Flächen für Nebenanlagen**

Eine Positivliste beschränkt die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Da die überbaubare Fläche im Plangebiet ausreichend groß ausgewiesen ist, sollen Bereiche, die nicht als überbaubare Fläche vorgesehen sind, von weiterer Bebauung freigehalten werden.

#### **4.7 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze dürfen nicht in der Pflanzgebotsfläche errichtet werden. Die Pflanzgebotsfläche ist Teil des Kunstpfades. Die Möglichkeit die erforderlichen Stellflächen auf dem Grundstück zu realisieren ist in den Grundstücksflächen zu sichern.

#### **4.8 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen beziehen sich ausschließlich auf die bereits bestehende Erschließungsstruktur und werden als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen.

Um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf zu gewährleisten, ist die Zufahrt zum Flurstück 2194 nur in dem nördlichen, besonders festgesetzten Bereich zugelassen. Auf diese Weise wird eine Verkehrslösung generiert, die dazu führt, dass die Ausfahrt ausschließlich über den südlichen Anschluss erfolgt.

Vom Geltungsbereich des Gewerbegebietes ist eine sehr gute Erreichbarkeit des ÖPNV gegeben. Der Standort ist direkt durch Unterführung und Fußgängerbrücke mit dem Bahnhof Waiblingen und dem zentralen Bus-Bahnhof verbunden.

#### **4.9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits an einen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser ist weiterhin zu nutzen.

Container für die Abfallentsorgung und Sammlung von Abfallstoffen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig. Zum Schutz des Industriekunstpfades sind in der mit dem Pflanzgebot belegten Fläche Container solcher Art nicht zulässig.

#### **4.10 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Pflanzgebot umfasst den Industriekunstpfad, der als wichtiges Kunstensemble im öffentlichen Raum zu schützen ist. Aus diesem Grund ist jegliches Eingreifen baulicher Art auf dieser Fläche nicht gestattet, es sei denn, es handelt sich um Vorhaben, die in Verbindung mit dem Erhalt oder Wiederaufstellung der Kunstwerke stehen. Um die künstlerische Wirkung zu wahren und zu fördern, ist die Bepflanzung auf den Kunstpfad auszurichten und naturnah zu gestalten.

Zur Verbesserung des Mikroklimas, Reduzierung der Bodenversiegelung sowie zur Erhaltung der Funktion des Bodens sind nicht überbaubare Flächen, die nicht als Zufahrten etc. benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

#### **5.1 Gestalterische Festlegungen**

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

Das Gewerbegebiet ist direkt vom Bahnhof bzw. dem Bahnhofsvorplatz einsehbar. Damit wird mit diesem Gewerbegebiet ein wichtiger Stadtzugang entwickelt. Es ist die notwendige Sorgfalt erforderlich, in den weiteren Planungsphasen, insbesondere im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf die Gestalt des Ortes, des Stadteinganges einzuwirken.

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind mit einem Flachdach mit einer Neigung von 0° bis maximal 3° zu errichten. Die Dachform wurde gewählt, um die typische Charakteristik von Gewerbegebieten zu wahren sowie die Baustruktur der östlich und westlich angrenzenden Bebauung gestalterisch zu arrondieren.

Durch die Festlegung der Dachgestaltung wird die städtebauliche Einordnung in der Höhenentwicklung vorgegeben. Die Dachgestaltung soll dem Umfeld angepasst werden. So kann ein gestalterisch einheitliches Konzept umgesetzt werden.

Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht, sollen jedoch aus gestalterischen Gesichtspunkten einen Abstand zur Dachkante einhalten. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind Stellplätze für Abfallbehälter gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

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

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen dienen dem Verständnis des Bebauungsplanes und der städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen.

## **7. Hinweise**

Die im Geltungsbereich befindliche Bebauung besitzt Bestandsschutz.

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

## **8. Redaktionelle Ergänzungen**

*Redaktionelle Ergänzungen sind im Text kursiv dargestellt.*

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, den 18.12..2017

gez. Priebe

.....  
B. Priebe, Baubürgermeisterin

Dezernat III  
Fachbereich Stadtplanung-