

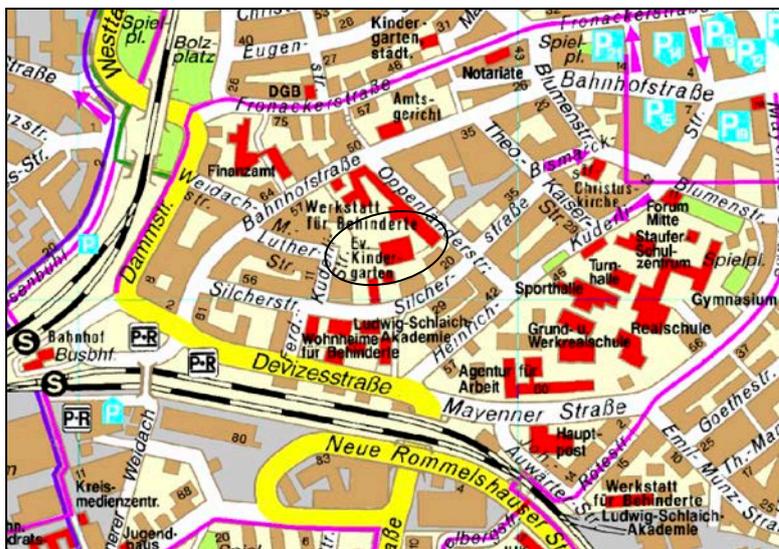
Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Oppenländerstraße“

begrenzt wird der Geltungsbereich

- Im Norden von den Grundstücken Flst. Nr. 2099/9, Flst. Nr. 2099/10 und dem nördlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2102/1.
- Im Osten von der Oppenländerstraße (Flst. Nr. 2111) und dem östlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2102/1.
- Im Süden von den Grundstücken Flst. Nr. 2101, Flst. Nr. 2129/6, Flst. Nr. 2131, Flst. Nr. 2132, Flst. Nr. 2134, Flst. Nr. 2135 und Flst. Nr. 2159.
- Im Westen von der Martin-Luther-Straße (Flst. Nr. 2143/9), der Ferdinand-Küderli-Straße (Flst. Nr. 2133) und dem Grundstück Flst. Nr. 2099/11.

Planbereich 01.03 Begründung

25.06.2014



Kartenausschnitt

Teil 1

1. Planungsanlass

2. Städtebauliche Ausgangssituation

3. Städtebauliches Konzept

4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

5. Bodenordnung

6. Flächenbilanz

7. Kosten der Erschließung

1. Planungsanlass

1.1 Planungsanlass/ öffentliches Interesse

Das Plangebiet liegt zwischen Oppenländerstraße im Osten und Ferdinand-Küderli-Straße im Westen am Rand der Stadtmitte Waiblingens und ist derzeit im östlichen Teil mit Werkstattgebäuden der Diakonie Stetten e.V. bebaut. Der westliche Teil wird momentan als private Freifläche (u.a. Bolzplatz) genutzt. Im Zuge einer beabsichtigten Standortkonzentration, sollen die bestehenden Werkstattgebäude verlagert werden. Damit entsteht innenstadtnah ein Nachverdichtungspotential für Wohnnutzungen.

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück Geschosswohnungsbau zu errichten. Geplant sind 4 Mehrfamilienhäuser und 3 sogenannte „Stadt villen“ (punktförmige Baukörper) mit insgesamt ca. 90 Wohnungen. Die Neubebauung ist mit 3 - 4 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss geplant. Die Parkierung findet in einer gemeinsamen, dem Wohnungsbau untergelagerten, Tiefgarage statt. Die Zufahrt erfolgt von der Oppenländerstraße. Die Bebauung soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Verdichteter Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäuser in zentraler Lage entspricht den Zielvorgaben des Gemeinderats der Stadt Waiblingen zur Schaffung von Wohnraum (STEP-Klausur 09/2012). Die bestehende soziale und technische Infrastruktur sowie vorhandene Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen können auf kurzem Wege für den Standort genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Wohngebäuden sowie einer gemeinsamen Tiefgaragen geschaffen werden.

Zur Verwirklichung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oppenländerstraße“ erforderlich.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 25.04.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oppenländerstraße“ gefasst.

1.3 Planverfahren

Durch die geplante Neubebauung werden innerörtliche Baugrundstücke einer neuen Nutzung zugeführt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Bestand und damit der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in

Aufstellung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.4 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des FNP nicht beeinträchtigt.

1.5 Rechtszustand

Für das Plangebiet besteht bisher der Baulinienplan „Martin-Luther- und Silcherstraße“ aus dem Jahr 1936 mit Änderungen aus dem Jahr 1957 und der Baugebietsplan aus dem Jahr 1963. Der Baugebietsplan setzt an der Stelle ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9 und es sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Der bestehende Bebauungsplan im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Oppenländerstraße“ ist mit Satzungsbeschluss aufzuheben.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Lage im Ort

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Waiblingen zwischen Bahnhof und Altstadt. Es wird im Norden von den Flurstücken Nr. 2099/9, 2099/10 und einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 2102/1, im Osten von der Oppenländerstraße (Flst. Nr. 2111), im Süden von den Flurstücken Nr. 2101, 2129/6, 2131, 2132, 2134, 2135, und 2159 und im Westen von der Ferdinand-Küderli-Straße, der Martin-Luther-Straße und dem Flurstück Nr. 2099/11 begrenzt.

2.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im östlichen Teilbereich befindet sich ein 4-geschossiges Werkstattgebäude der Diakonie Stetten e.V., das über ein geschlossenes Brückenbauwerk im Obergeschoss mit einem weiteren 4-geschossigen Werkstattgebäude an der Oppenländerstraße außerhalb des Geltungsbereiches verbunden ist. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine vollständig versiegelte Hofffläche, die als Zufahrt, Parkierung sowie Anlieferung genutzt wird. Der westliche Teilbereich wird momentan als private Freifläche (u.a. Bolzplatz) genutzt. Baumstandorte finden sich auf privater Fläche entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen.

Die Umgebung ist heterogen mit 1-2 Familienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Werkstattgebäuden -Remstal Werkstätten- (Gewerbe im Norden und Osten, Wohnen im Süden und Westen sowie Dienstleistungsnutzungen, kleinteiliger Einzelhandel entlang der Bahnhofstraße im Norden) bebaut.

2.3 Geländeform und Topographie

Das Areal hat eine Gesamtfläche von ca. 0,88 ha. Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 5 m auf einer Länge von ca. 65 m.

2.4 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt für den Individualverkehr über die Oppenländerstraße. Hier befindet sich eine Zufahrt, die sowohl die bestehende Parkierungsanlage der Diakonie Stetten e.V. als auch die privaten Garagen der Gebäude Silcherstraße 22 außerhalb des Plangebietes erschließt. Darüber hinaus besteht über die Martin-Luther-Straße/ Ferdinand-Küderli-Straße im Osten eine Zufahrt, die die bestehende private Freifläche erschließt. Von hier verläuft ein privater Fußweg durch das Plangebiet nach Osten zu den Werkstattgebäuden.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr sehr gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe (ca. 250 m) an der Bahnhofstraße befindet sich die Bushaltestelle „Obere Bahnhofstraße“ mit je zwei Buslinien in Richtung Stadtmitte bzw. in Richtung Bahnhof. Der

Bahnhof Waiblingen ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Hier befinden sich u.a. zwei S-Bahnlinien (S2 Richtung Stuttgart/ Schorndorf und S3 Richtung Stuttgart/ Backnang), eine Regionalbahnlinie (Stuttgart-Aalen) sowie ein Busbahnhof.

3. Städtebauliche Konzeption

Um bei der Neubebauung des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden grundsätzliche Ziele formuliert und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen fixiert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Bodenversiegelung vor und berücksichtigt neben ökologischen Aspekten (Grünflächenentwicklung mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, Dachbegrünungen, Begrünung der unbebauten Grundstücke) insbesondere auch die topographischen Verhältnisse.

3.1 Baustruktur

Im Gebiet soll qualitätvolles, innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Im Zuge der Neubebauung soll daher ein Wohnquartier mit eigenständigem Charakter entstehen, das die umgebende bestehende Wohnbebauung im Westen, Norden und Süden angemessen ergänzt.

Im südlichen Plangebiet sind vier zeilenförmige Geschosswohnungsbauten in Ost-West-Orientierung mit drei bis vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet sind drei punktförmige Baukörper, sogenannte „Stadtvillen“ geplant. Die mittlere und die östliche Stadtvilla ist jeweils mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant, während die westliche Stadtvilla mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant ist um einen Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung zu schaffen. Ebenso ist das vierte Vollgeschoss der westlichen Gebäudezeile abgetrept, um einen Übergang zur bestehenden Bebauung zu schaffen.

3.2 Grünkonzept

Ökologischen Aspekten wurde durch eine maßvolle Bodenversiegelung, Dachbegrünung, Baum- und Pflanzerschutz, Neupflanzung von Bäumen und nicht zuletzt durch das Ausweisen von Bauflächen im Innenbereich anstelle weiterer Flächenversiegelung im Außenbereich Rechnung getragen. Zwischen den Gebäuden entstehen großzügige Grünbereiche, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind. Geplante Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

3.3 Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der im Süden und Westen angrenzenden Wohnnutzung überwiegend dem Wohnen dienen und wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 90 Wohnungen in zwei Bauabschnitten geplant.

3.4 Verkehrliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Oppenländerstraße. Die Zufahrt dient der gemeinsamen Erschließung der privaten Garagen der Nachbarbebauung (Silcherstraße 22) und der geplanten Tiefgaragen im Plangebiet.

Die für das Plangebiet nachzuweisenden Stellplätze werden auf den privaten Baugrundstücken überwiegend unterirdisch untergebracht. Eine Erhöhung der geforderten Stellplatzanzahl nach § 37 LBO wird festgesetzt. Die zusätzliche Belastung durch Anwohnerparken im angrenzenden öffentlichen Straßenraum wird hierdurch minimiert. Darüber hinaus verbleiben hierdurch großzügige Grünflächen zwischen den Gebäuden.

Ein von West nach Ost verlaufender Wohnweg erschließt das ansonsten verkehrsfreie Quartiersinnere für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

Um die Andienung der Müllfahrzeuge über die Martin-Luther-Straße/ Ferdinand-Küderli-Straße zu gewährleisten, ist aufgrund des engen Kurvenradius zur Ferdinand-Küderli-Straße der Straßenquerschnitt und damit die öffentliche Verkehrsfläche durch eine Flächenausweisung innerhalb des Geltungsbereiches zu verbreitern. Ansonsten kann die Müllentsorgung am Rande des Plangebietes an der Oppenländerstraße sowie im Bereich der Martin-Luther-Straße/ Ferdinand-Küderli-Straße über Bereitstellungsflächen erfolgen.

3.5 Natur- und Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nicht notwendig. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet wird derzeit im östlichen Teilbereich durch Werkstätte der Diakonie Stetten e.V. und im westlichen Teilbereich als private Freifläche (u.a. Bolzplatz) genutzt. Der Versiegelungsgrad wird durch die Neubebauung erhöht. Um Eingriffe im Plangebiet auszugleichen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung (Dachbegrünung, Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, Pflicht zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge von Erschließungsflächen, oberirdischen Stellplätzen sowie Terrassen) festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und bisherigen Nutzung des Planungsgebietes liegen hier lediglich anthropogen überformte Böden mit entsprechend erfolgten Grundbewegungen vor. Nach der geologischen Karte Baden-Württemberg kommen im Plangebiet Löss bzw. Lösslehm als geologischer Untergrund vor. Hieraus leiten sich Parabraunerde bzw. Lehm als Bodentyp und Bodenart ab.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass gemäß dem bestehenden Planungsrecht aus dem Jahre 1963 eine vollständige Versiegelung durch Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen zulässig wäre. Bezüglich des Schutzgutes Boden ergeben sich damit keine negativen Auswirkungen.

Auch bezüglich des Schutzgutes Wasser ist die zusätzliche Versiegelung als nicht erheblich zu bewerten. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf den nicht überbaubaren Freiflächen sowie im Bereich der festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin in den Untergrund versickern. Die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragendecken und Flachdächern trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregen bei. Da es sich zudem um eine lediglich kleine Fläche im Verhältnis zur umgebenden bebauten Siedlungsfläche handelt, ist beim Schutzgut Wasser nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

In Bezug auf das Mikroklima ist durch das neue Planungsrecht von keiner Verschlechterung der bestehenden Situation auszugehen. Großräumig ist das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop einzustufen mit einer wesentlichen Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind. Kleinräumig tragen die vergleichsweise großen Freiflächen im innerstädtischen Bereich zu einem mikroklimatischen Ausgleich von Temperatur und Feuchte bei.

Durch die festgesetzte maßvolle Versiegelung (GRZ 0,3), die Begrüpfungspflicht für die unbebauten Teile der bebauten Grundstücke, die festgesetzte Erdüberdeckung und Begrünung der geplanten Tiefgaragen sowie durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen im Plangebiet, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Kleinklima zu erwarten.

Im Plangebiet liegen keine Strukturen vor, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Durch die innerstädtische Lage ist das Plangebiet für das Orts- und Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Durch die Neubebauung wird die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt und die bestehende Baulücke geschlossen. Baustruktur und Höhenentwicklung berücksichtigt die Umgebungsbebauung. Es sind diesbezüglich durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bestehende Schutzgebiete sind von der Neuordnung im Plangebiet nicht betroffen. Als nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind nördlich der Stadt Waiblingen das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Remstal mit Randgebieten“ in ca. 2.000 m Entfernung, das FFH-Gebiet „Unteres Remstal und Backnanger Bucht“ in ca. 2.000 m Entfernung, das Vogelschutzgebiet „Unteres Remstal“ in ca. 2.000 m Entfernung sowie das Naturschutzgebiet „Unteres Remstal“ in ca. 2.500 m zu nennen. Ausgehend von der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet und der gegenwärtigen baulichen Nutzung im Umfeld sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der genannten Schutzgebiete zu erwarten.

Der westliche Teilbereich wird momentan als private Freifläche (u.a. Bolzplatz) genutzt. Entlang der südlichen bzw. westlichen Gebietsgrenze sind kleinere Gruppen aus standortheimischen Baumarten vorhanden. Am Ende der Martin-Luther-Straße grenzt nördlich ein älterer Birnbaum an. Eine Strauchhecke, weitgehend aus Ziergehölzen zusammengesetzt, umgrenzt den nordwestlichen Planbereich bis zum Beginn des angrenzenden nordwestlichen Parkplatzes. In diesem Gehölzbestand befinden sich zwei mittelalte Feldahorne. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Nordwesten und dem nordöstlichen Parkplatz, ist eine gärtnerisch intensiv gestaltete Fläche vorhanden. Weitere, z. T. schmale Gehölzflächen mit mittelaltem Baumbestand (Birken), kommen westlich des Gebäudes sowie entlang der südlichen Zufahrtsstraße vor. An der Gebäudeseite treten kleine Pflanzbeete mit Säulenpappeln auf. Durch die dauerhafte Erhaltung der überwiegend bestehenden Bäume und Baumgruppen durch Pflanzbindungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt durch das Büro Bruns, Stotz & Gräßle, Schorndorf vom 29.07.2013 vor.

Es wurde festgestellt, dass für die Artengruppen der Vögel und der Säugetiere (Fledermäuse), potenzielle Habitatstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind. Die Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen (Freimachen des Baufeldes nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, Verlegung der Abbrucharbeiten für die abzutragenden Gebäude in das Winterhalbjahr - 01. Oktober bis 28. Februar - dauerhafte Erhaltung des alten Birnbaumes) vermieden bzw. die kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gesichert werden.

Durch die baubedingte Räumung von Gehölzflächen gehen voraussichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätte von freibrütenden gebüsch- und baumbewohnenden Vogelarten wie z.B. Amsel, Grünfink u.a. verloren. Hierbei handelt es sich um noch häufig bis sehr häufig vorkommende, weit verbreitete und als ungefährdet einzustufende Arten. Unter Berücksichtigung der im Umfeld

ähnlich vorhandenen Lebensraumstrukturen, kann von einem Ausweichen auf andere räumliche Gebiete ausgegangen werden.

Im Plangebiet liegt keine Wohnnutzung vor. Das Gebiet hat eine geringe Erholungsfunktion. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Oppenländerstraße“ dienen der Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Es werden neue Wohnbauflächen in günstiger Lage zum ÖPNV und zu den bestehenden Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen. Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die im Umfeld des Plangebiets wohnenden und arbeitenden Menschen. Um die zukünftigen Wohnhäuser im Plangebiet vor den Geräuschimmissionen durch die geplante Tiefgaragenzu-/abfahrt abzuschirmen ist an der Zufahrt zur Tiefgarage im Rampenbereich eine Überdachung bzw. Einhausung als bauliche Lärmschutzmaßnahme vorzusehen.

An den Gebäuden außerhalb des Plangebietes hingegen werden durch die Zu- und Abfahrten zu den geplanten Tiefgaragen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten und damit eingehalten. Damit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist für das Plangebiet gesichert.

4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung in den angrenzenden Siedlungsbereichen (überwiegend Wohn- und Mischnutzung) als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind neben Wohngebäuden auch die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungsarten stimmen mit der angestrebten Gebietscharakteristik nicht überein. Aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs bzw. der resultierenden Verkehrsbelastung entsprechen sie nicht dem geplanten städtebaulichen Konzept.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der Tatsache, dass beim Bau von Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten weitere Flächen mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden, wird die Möglichkeit für eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis einem Wert von 0,6 zugelassen. Das Quartiersinnere kann hierdurch vom ruhenden Verkehr weitgehend freigehalten werden.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich im östlichen Teilbereich um in der Vergangenheit bereits weitgehend bebaute Flächen bzw. bei den zusätzlich versiegelten Flächen um stark anthropogen überformte Böden geringerer Wertigkeit handelt. Durch die festgesetzte Begrünung der geplanten Flachdächer über den obersten Geschossen, einer Erdüberdeckung der Tiefgaragen (mindestens 0,4 m), einer Begrünungspflicht für die unbebauten Flächen sowie die Pflicht zur Herstellung von oberirdischen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen, können die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung zudem weiter minimiert werden. Zudem soll mit den genannten Festsetzungen ein attraktives „grünes“ Wohnumfeld gesichert werden. Oberirdische Stellplätze sind nur in geringem Umfang in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden somit vermieden. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen nicht, da die Obergrenzen gemäß § 17 (1) BauNVO nicht überschritten werden und die

zusätzlich versiegelten Flächen überwiegend als Spiel- und Aufenthaltsbereiche bzw. als den geplanten Wohnungen zugeordnete Hausgärten zur Verfügung stehen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern in Verbindung mit dem unteren Bezugspunkt (BZP) die Einfügung in die Umgebungsbebauung und berücksichtigen die vorhandene Topographie.

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen werden nur für Aufzugsanlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen.

4.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von einzelnen Baufenstern festgesetzt.

Durch die differenzierte Festsetzung der Baufenster in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Grundzüge des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes planerisch gesichert werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sichert die Festsetzung eines Baufensters in Verbindung mit der offenen Bauweise und einer Beschränkung der Gebäudelänge den gewünschten charakteristischen Einzelhauscharakter der künftigen Bebauung.

4.4 Verkehrsflächen

Um die Andienung der Müllfahrzeuge über die Martin-Luther-Straße zu gewährleisten ist aufgrund des engen Kurvenradius zur Ferdinand-Küderli-Straße der Straßenquerschnitt und damit die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes zu verbreitern. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt.

4.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig. In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung von Tiefgaragen und einer Begrüpfungspflicht für die unbebauten Flächen soll hierdurch ein attraktives „grünes“ Wohnumfeld gesichert werden. Auch oberirdische Stellplätze sind daher nur in geringem Umfang und nur in den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Damit können die oberirdischen Stellplätze am Rande des Plangebietes konzentriert und das zukünftige Wohnquartier vom Individualverkehr freigehalten werden. Somit verbleiben qualitätsvolle private Freiräume zwischen den geplanten Gebäuden.

Zur Sicherung einer gemeinsamen Zufahrt zu den unterirdischen Garagen der zukünftigen Bebauung und den privaten Garagen der Nachbarbebauung (Silcherstraße 22), ist im Plangebiet die Ein-/Ausfahrt zu diesen Garagen nur an der Oppenländerstraße zulässig bzw. festgesetzt. Die Lage der Ein-/ Ausfahrt im Bereich der bereits bestehenden Garagenanbindung bzw. Zufahrt der bestehenden Werkstätte an der Oppenländerstraße sichert aufgrund des vorhandenen

Straßenquerschnittes der Oppenländerstraße eine direkte, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Stadtstraßennetz. Eine Zufahrt von Norden, ausgehend von der Bahnhofstraße ist aufgrund der bestehenden Besitzverhältnisse nicht möglich. Die Zufahrt von Westen ist aufgrund der dortigen begrenzten Straßenquerschnitte (Ferdinand-Küderli-Straße/ Martin-Luther-Straße) ebenfalls nicht sinnvoll.

4.6 Nebenanlagen

Im Plangebiet werden gesonderte Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Mit Ausnahme von Kinderspielgeräten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Standorte für Müllbehälter sind innerhalb der mit MÜ gekennzeichneten Fläche nur für den Zeitraum der Abholung zulässig. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen hierdurch großzügige unbebaute Freiräume zwischen den geplanten Gebäuden gesichert werden.

4.7 Geförderter Wohnungsbau

Ein wichtiges Ziel der Stadt Waiblingen ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und junge Menschen und Familien in Waiblingen zu halten und hinzuzugewinnen. Dies ist auch Inhalt des Stadtentwicklungsplans (STEP) 2030. Um dieses Ziel zu verwirklichen, ist im Plangebiet eine Fläche festgesetzt, in welcher nur geförderter Wohnraum zulässig ist.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt durch das Büro Bruns, Stotz & Gräßle, Schorndorf vom 29.07.2013 vor.

Es wurde festgestellt, dass für die Artengruppen der Vögel und der Säugetiere (Fledermäuse), potenzielle Habitatstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind. Um Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden wird im Bebauungsplan das Freimachen des Baufeldes nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar und die Verlegung der Abbrucharbeiten für die abzutragenden Gebäude in das Winterhalbjahr - 01. Oktober bis 28. Februar festgesetzt. Andernfalls ist zu Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel beeinträchtigt werden.

4.9 Pflanzgebote/ Pflanzbindung

Im Bebauungsplan wird die dauerhafte Erhaltung von einzelnen Laubbäumen einschließlich der westliche gelegene Birnenbaum festgesetzt sowie eine flächenhafte Pflanzbindung für den Erhalt des Gehölzbestandes an der südlich gelegenen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zudem werden auf nicht unterbauten Freiflächen einzelne Laubbäume sowie Baumgruppen als Pflanzgebot

festgesetzt. Die Neupflanzung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung und für geplante Tiefgaragen eine Erdüberdeckung und Begrünung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, sodass negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit dem Geh-/Fahrrecht (FR/GR) entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze sowie durch das Plangebiet von Osten nach Westen zugunsten der Angrenzer, wird neben einer fußläufigen Erschließung auch die Tiefgaragenzufahrt im Plangebiet selbst, die Garagenzufahrt der Nachbarbebauung (Silcherstraße 22) sowie die Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge gesichert. Zusätzlich wird für die Allgemeinheit ein Gehrecht festgesetzt, um eine fußläufige Durchquerung des Plangebiets der umliegenden Bewohner zu sichern und damit eine Durchgängigkeit zu schaffen. Mit dem Leitungsrecht (LR) wird zudem die Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Waiblingen und der zuständigen Versorgungsträger gesichert.

4.11 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (siehe Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm und Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 zum Bebauungsplan „Oppenländerstraße“, Ingenieurbüro Seeberger + Partner, Bietigheim – Bissingen vom 09.09.2013 und 10.09.2013) erstellt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Verkehr für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden durch den umliegenden Straßen- und Schienenverkehr im gesamten Plangebiet zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. Auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Gewerbe werden durch die Geräuschbelastung der benachbarten Werkstätten der Diakonie Stetten e.V. und der im Plangebiet geplanten Tiefgaragenzufahrten zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet eingehalten. Die strengeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Tiefgaragenein-/ausfahrt nachzuweisen ist, werden jedoch zur Nachtzeit im Bereich der zur Tiefgaragenein-/ausfahrt orientierten Baugrenze im Osten um ca. 2 – 5 dB überschritten. Bei Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen sondern ausschließlich aktive Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Um die zukünftigen Wohnhäuser vor den Geräuschimmissionen durch die Tiefgaragenu-/abfahrt abzuschirmen ist an der Zufahrt zur Tiefgarage im Rampenbereich eine Überdachung bzw.

Einhausung als bauliche Lärmschutzmaßnahme vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Vorhabenträger als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahme zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Ingenieurbüro Seeberger + Partner, Bietigheim – Bissingen vom 09.09.2013 und 10.09.2013.

Die Geräuschimmissionen, welche durch den Anlagenzielverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes verursacht werden, sind separat nach den RLS-90 zu berechnen und nach 16. BImSchV zu beurteilen. Durch die geplante Tiefgarage entstehen entsprechend den Ansätzen der Parkplatzlärmstudie tags 312 und nachts rund 94 Pkw-Fahrten. Es wurde davon ausgegangen, dass die Zu- und Abfahrten gleichmäßig von nördlicher und südlicher Richtung der Oppenländerstraße erfolgen. Die Ergebnisse zeigen, dass durch den Anlagenzielverkehr der Tiefgarage Beurteilungspegel in Höhe von max. 47 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den nächstgelegenen Wohnhäusern entlang der Oppenländerstraße außerhalb des Plangebietes auftreten. Damit kann eine erstmalige oder weitgehende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts mit einer einhergehenden Pegelerhöhung um mindestens 3 dB ausgeschlossen werden. Somit bestehen gegen den Anlagenzielverkehr keine Bedenken.

4.12 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden im Rahmen einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO definiert, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird. Diese Festsetzungen tragen zur Gewährleistung der wünschenswerten Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Mit den Festsetzungen bezüglich der Dachform sowie der Dachaufbauten wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen bei Neubaumaßnahmen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur angrenzenden Bestandsbebauung beitragen. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum ohne Notwendigkeit von Dachaufbauten ermöglicht werden. Daher sind im gesamten Plangebiet die Neubauten mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach auszuführen.

Aus ökologischen Gründen ist eine Dachbegrünung auf den Flachdächern zwingend vorgeschrieben. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen neben einer städtebaulich verträglichen Gestaltung und der Gewährleistung eines anspruchsvollen

Siedlungsbildes auch ein durchgrüntes Wohnumfeld sichern und eine hohe Bodenversiegelung entgegenwirken.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet überragen die Tiefgaragen z.T. das Gelände. Um eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen sicherzustellen wird eine Aufschüttung des Geländes vor Wänden von Tiefgaragen festgesetzt.

Die Pflicht zur Herstellung von oberirdischen Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgt aus gestalterischen und aus ökologischen Gründen (Verringerung des Oberflächenwasserabflusses).

Die Einfriedigungen werden aus gestalterischen Gründen definiert um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum und auf die Nachbarbebauung zu vermeiden.

Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälterstandorte wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild des geplanten Wohnquartiers aus. Der Schutz der Müllbehälterstandorte gegen direkte Sonnenbestrahlung dient darüber hinaus der Verminderung von Geruchsbelästigungen.

Für jede Wohnung ab einer Wohnfläche von 75 qm sind 1,5 Stellplätze und unter 75 qm 1 Stellplatz herzustellen. Der Bebauungsplan soll langfristig als ein attraktives innerörtliches Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entwickelt werden.

Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch attraktive, multifunktional nutzbare private Freiflächen erreicht werden.

Im Plangebiet sind dies vor allem auch die Straßenräume die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz- Verkehr teilweise auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner sein sollen. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen in Familienhaushalten, die geforderte Mindestzahl nach § 37 LBO übersteigt.

In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Raum, was den o.g. Zielen widerspricht. Der geringe Straßenquerschnitt im Bereich der Ferdinand-Küderli-Straße/ Martin-Luther-Straße kann darüber hinaus nicht zusätzliche Stellplatzflächen aufnehmen.

4.13 Werbeanlagen

Die Gestaltungsregeln für Werbeanlagen und der Ausschluss für Werbeanlagen für Fremdwerbung dienen der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der angrenzenden Wohnnutzungen.

5. Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

6. Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 8.803,5 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 26,5 m ²	1 %
Wohnbaufläche	ca. 8.777,0 m ²	99 %

7. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Verbreiterung des Kurvenradius (Ferdinand-Küderli-Straße/ Martin-Luther-Straße) trägt die Stadt Waiblingen. Die übrigen Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Stuttgart,

Waiblingen, 26.05.2014

.....
Miracapillo C.
Schneider R.
ARP Stuttgart

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

Anlagen

Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan „Oppenländerstraße“, Büro Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf vom 29.07.2013/ ergänzt am 15.10.2013.

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Oppenländerstraße“, Büro Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf vom 15.10.2013.

Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm und Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 zum Bebauungsplan „Oppenländerstraße“, Ingenieurbüro Seeberger + Partner, Bietigheim – Bissingen vom 09.09.2013 und 10.09.2013.