

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Rötepark“**

begrenzt durch die

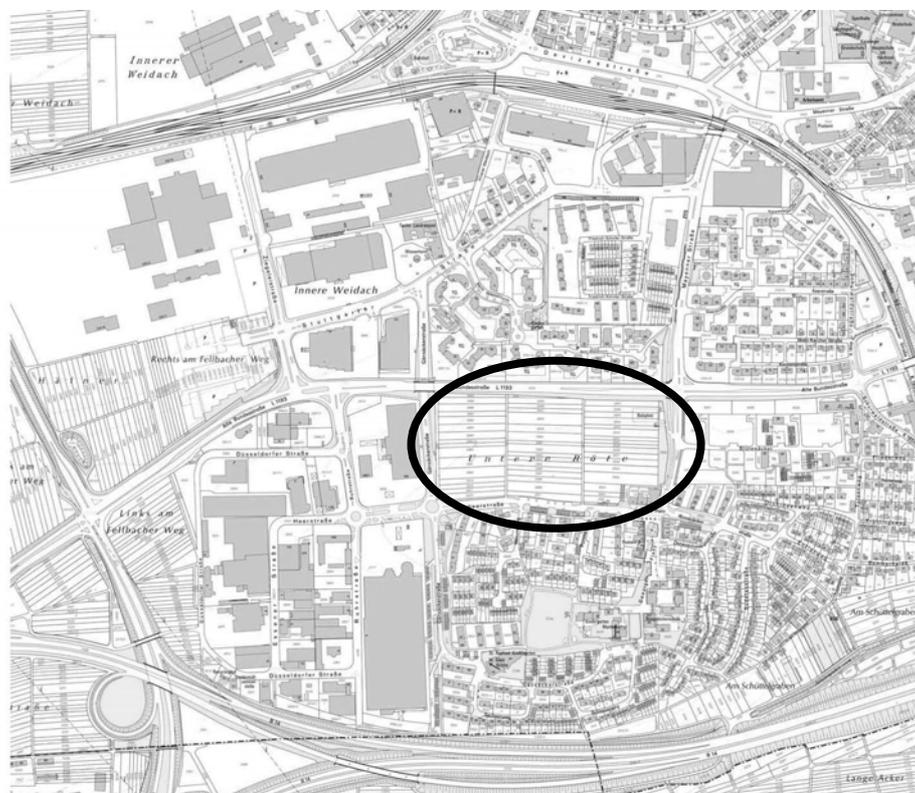
- Gänsäckerstraße im Westen,
- die Alte Bundesstraße 14 / L 1193 im Norden,
- Teile der Flurstücke 2934 – 2947 im Osten (im Abstand von ca. 70 m zur Mayenner Straße),
- die Mayenner Straße im Südosten
- die Heerstraße im Süden.
- die Flurstücke 2711 und 2718 im Südwesten

Planbereich 03.05

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 08.02.2011



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

1.1 Planungsanlaß und Verfahrensschritte

- 1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse
- 1.1.2 Aufstellungsbeschluss
- 1.1.3 Änderung des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens
- 1.1.4 Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB
- 1.1.5 Übergeordnete Planungen
- 1.1.6 Rechtszustand

1.2 Ausgangssituation

- 1.2.1 Städtebauliches Umfeld
- 1.2.2 Vorhandene Nutzung
- 1.2.3 Geländeform und Topographie
- 1.2.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 1.2.5 Verkehrserschließung

1.3 Städtebauliche Konzeption

- 1.3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept und Nutzungsverteilung
- 1.3.2 Baustruktur
- 1.3.3 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
- 1.3.4 Grünkonzept
- 1.3.5 Grundwasserschutz/Grundwasserneubildung
- 1.3.6 Natur- und Umweltschutz
- 1.3.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 1.3.8 Ver- und Entsorgung
- 1.3.9 Bodenordnung
- 1.3.10 Flächenbilanz
- 1.3.11 Kosten der Erschließung

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.3 Bauweise
- 2.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen
- 2.1.5 Verkehrsflächen, Anschlüsse an Verkehrsflächen
- 2.1.6 Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 2.1.7 Maßnahmen auf Privatgrundstücken, Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 2.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 2.1.9 Immissionsschutz
- 2.1.10 Energiekonzept, Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

- 2.2.1 Gestalterische Vorschriften
- 2.2.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen und Werbeanlagen
- 2.2.3 Stellplatzverpflichtung
- 2.2.4 Ordnungswidrigkeiten

2.3 Hinweise

Anlagen

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

1.1 Planungsanlaß und Verfahrensschritte

1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse

Im Jahr 2006 wurde die vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes durchgeführt. Im Frühjahr 2007 erfolgte die **Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“**. Mit **Beschluss der Satzung des Sanierungsgebietes** im März 2007 begann die Durchführungsphase.

Die Entwicklung des Bereiches Untere Röte als „**Neue Mitte**“ für Waiblingen-Süd ist ein **Schlüsselprojekt des Integrierten Entwicklungskonzeptes** der Sanierungsmaßnahme. Um diese Maßnahme realisieren zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Wesentliches Kennzeichen der bisherigen Planungen und der Entwicklung des Rahmenplanes war die **umfassende und unmittelbare Bürgerbeteiligung**. Im Dezember 2006 fand eine zweitägige Zukunftswerkstatt statt. Zur Aktivierung der Bürgerschaft wurden im Mai und Juni 2007 verschiedene Themenabende angeboten. Es wurden die Arbeitskreise „Untere Röte“ und „Neue Mitte“ gegründet. Die Arbeitskreise haben sich mehrfach getroffen und auf der Grundlage eines Arbeitsmodells die künftige Entwicklung der Unteren Röte erarbeitet.

Der Rahmenplan wurde im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und im Dialog mit den Arbeitskreisen „Untere Röte“ und „Neue Mitte“ weiterentwickelt und in einem städtebaulichen Entwurf konkretisiert. Die Arbeitskreise sollen auch im weiteren Verfahren einbezogen werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. (5) Satz1 BauGB und aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung sollen mit der vorliegenden Planung folgende Ziele erreicht werden:

- Verbesserung der Versorgung des Stadtteils mit Grünflächen und Naherholungsangeboten durch Schaffung einer zentralen Parkanlage.
- Verbesserung der sozialen, kulturellen, bildungs- sport- und freizeitbezogenen Infrastruktur durch stadtteilbezogene öffentliche Einrichtungen.
- Herstellen der Voraussetzungen zur Umsetzung des städtischen Konzept wohnortnaher Pflege durch eine Pflegeeinrichtung sowie altersgerechter Wohnungsangebote.
- Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Wohnungsangebots, Verbesserung der Alters- und Sozialstruktur sowie Sicherung und Belebung der Parkanlage durch Ausweisung eines Wohngebietes.
- Verbesserung der Beziehungen der einzelnen Teile von Waiblingen-Süd untereinander durch Umgestaltung trennender Straßenzüge und bessere Quermöglichkeiten sowie durch funktionale und gestalterische Aufwertung des zentralen Bereiches „Untere Röte“.

Mit der Planung soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, daß der Stadtteil Waiblingen-Süd eine „Neue Mitte“ (Parkanlage mit Spielplätze, Freizeit- und Sportanlagen) erhält, von der alle Bewohner profitieren, die die Identifikation mit dem Stadtteil stärkt und ihn als Ganzes aufwertet.

1.1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 17.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Untere Röte – Waiblingen-Süd“ gefasst. Maßgeblich ist der Lageplan vom 25.06.2008.

1.1.3 Änderungen des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens

a) Durch eine geänderte Wegeföhrung bei der Verbindung zum Wohngebiet „Beim Wasserturm“ sowie die Einbeziehung einer Grünfläche im Südwesten des Plangebietes wurde der Geltungsbereich im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gegenüber der Abgrenzung beim Aufstellungsbeschluss an zwei Stellen erweitert.

b) Da der Bereich der Neuen Mitte voraussichtlich erst 2013/2014 konkret überplant wird und derzeit die Planungen für die Pflegeeinrichtung noch nicht abgeschlossen sind, wird der Bereich der Gemeinbedarfsanlagen aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ausgespart. Auf diese Weise können die geplante Wohnbebauung und Teile der Parkanlage als erster Bauabschnitt ohne zeitliche Verzögerung realisiert werden. Sobald die Planungen für die Pflegeeinrichtung konkret genug sind, wird für den Bereich der Gemeinbedarfsanlagen das Bebauungsplanverfahren zu Ende geführt.

1.1.4 Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Das laufende Verfahren wird auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000qm. Die rechtlichen Voraussetzungen sind erfüllt. (s. Berechnung unter Ziffer 1.3.10)

1.1.5 Übergeordnete Planungen

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

Im **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal waren bisher im Bereich untere Röte ca. 5,0 ha für geplante Grünfläche und entlang der Heerstraße eine 2,0 ha geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Ausweisung basierte auf dem Ergebnis der im Jahre 2002 durchgeführten Mehrfachbeauftragung für die Planungsstudien Parkanlage „Untere Röte“.

Der Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage der neuen Planung inzwischen geändert und die Flächenbilanz entsprechend angepasst (Änderungsverfahren 004). Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht damit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

1.1.6 Rechtszustand

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des seit dem 08.03.2007 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Soziale Stadt Waiblingen-Süd“.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs überschneidet sich das Plangebiet mit den bestehenden Bebauungsplänen „Pommernweg, Heerstr.- FW 151/2 und FW 141 (links und rechts vom Masurenweg)“, Planbereich 03.01/7, rechtskräftig seit dem 24.08.1956 „Heerstraße IV“, Planbereich 03.01/9, rechtskräftig seit dem 09.10.1956.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs überschneidet sich das Plangebiet mit dem bestehenden Bebauungsplan „Rinnenackerstraße“, Planbereich 03.01/10, rechtskräftig seit 19.09.1958. Im Geltungsbereich der genannten Bebauungspläne gilt auch der Baugebietsplan der Stadt Waiblingen, rechtskräftig seit dem 26.10.1963.

Für die Bebauung am Danziger Platz werden die Festsetzungen aus den bestehenden Bebauungsplänen weitgehend übernommen.

Das Gewann „Untere Röte“ wird ansonsten landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Ausgangssituation

1.2.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt in der räumlichen Mitte des Stadtteils Waiblingen-Süd mit insgesamt ca. 6.000 Einwohnern und einer bedeutenden Zahl von Arbeitsplätzen. Dieser Stadtteil ist sowohl von der Kernstadt als auch von der umgebenden Landschaft durch ausgeprägte Barrieren (Bahnlinie im Norden und Osten, autobahnähnlich ausgebaute Bundes- und Landesstraßen im Süden und Westen) getrennt. Im Innern des Stadtteils bilden anbaufrei ausgebaute Verkehrsachsen, vor allem die Alte Bundesstraße (L 1193) mit erheblichem Verkehrsaufkommen, weitere Barrieren.

Das Problem der isolierten Lage des Stadtteils wird verstärkt durch ein Defizit an Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Stadtteils.

Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie Einzelhandelseinrichtungen, Grundschule, Kindergärten und Kirchen sind im Stadtteil vorhanden, befinden sich jedoch bis auf eine Kindertagesstätte ausschließlich im südlichen Bereich.

An das Plangebiet grenzt im Westen ein Gewerbegebiet mit großen Gewerbeeinheiten, im Südwesten ein Sondergebiet mit einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung („Remspark“). Im Süden liegt das Wohngebiet „Rinnenäcker“ aus den 1950er Jahren mit überwiegend Geschosswohnungen in 3-geschossiger Zeilenbauweise, das mit dem kleinen Stadtteilzentrum Danziger Platz an der Südostecke in das Plangebiet hineinragt.

Im Osten befindet sich das Wohngebiet „Blütenäcker“, das zur Zeit mit 2 - 3geschossigen Doppel- und Reihenhäusern sowie 4geschossigem Geschosswohnbau aufgesiedelt wird.

Im Norden, jenseits der Alten Bundesstraße liegt das Wohngebiet „Beim Wasserturm“ aus den 1980er Jahren mit 4 - 6geschossigen Geschosswohnbauten.

1.2.2 Vorhandene Nutzung

Das engere Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es herrscht großflächiger Anbau von Sonderkulturen und Ackerbau vor. Im Südosten, nahe der Heerstraße, befinden sich kleinparzellierte Flächen, die als Grabeland genutzt werden. Entlang der Alten Bundesstraße (L1193), der Gänsäckerstraße und dem nördlichen Teil der Mayenner Straße gibt es begrünte Böschungen mit Feldhecken- und Baumbestand. In der Nordostecke des Gebietes befinden sich ein Bolzplatz und ein asphaltiertes Basketball-Spielfeld.

Die südöstliche Ecke bei der Kreuzung Heerstraße - Mayenner Straße nimmt eine dreigeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern ein, die funktional zu dem kleinen Stadtteilzentrum um den Danziger Platz gehören und diesen nach Norden räumlich fasst. Dieser Bereich ist im vorhandenen Bebauungsplan „Rinnenäckerstraße“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.2.3 Geländeform und Topographie

Das natürliche Gelände fällt verhältnismäßig gleichmäßig von Norden nach Süden, wobei das Gefälle von ca. 6% im nördlichen Bereich nach Süden auf ca. 2% abnimmt.

Durch die Aufschüttung der Alten Bundesstraße und der Tieflage der Gänsäckerstraße zur Unterquerung der Alten Bundesstraße ergeben sich im Norden und Westen markante Böschungen. Der dicht begrünte Lärmschutzwall des Baugebietes „Beim Wasserturm“ bildet den räumlichen Anschluß nach Norden.

Von den höher gelegenen nördlichen Bereichen des Plangebiets gibt es nach Süden eine reizvolle Aussicht über das Baugebiet „Rinnenäcker“ hinweg auf die Hänge des Schurwaldes.

1.2.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Süden sind nahe des Plangebietes Infrastruktureinrichtungen wie Einzelhandel, Grundschule, Kindergärten und Kirchen vorhanden.

An der Ecke Heerstraße/ Danziger Platz / Mayenner Straße befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Wohn- und Geschäftsbebauung mit privaten Infrastruktureinrichtungen wie

Sparkassenfiliale, Apotheke, Gaststätte und Friseursalon, die als Teil des Stadtteilzentrums „Danziger Platz“ zu verstehen ist.

Die Ver- und Entsorgungsnetz muss erweitert werden.

1.2.5 Verkehrserschließung

Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes „Soziale Stadt Waiblingen-Süd“ wurde im August 2007 eine verkehrsplanerische Untersuchung durch das Büro Karajan Ingenieure durchgeführt, welche 2011 nochmals ergänzt wurde. Demnach ist das Bebauungsplangebiet günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die angrenzenden Verkehrsflächen und der Anschluss an das überörtliche Straßennetz sind ausreichend dimensioniert, um zusätzliche Verkehre, die sich aus der Planung ergeben, aufzunehmen.

Direkte Zufahrten von der Alten Bundesstraße (L 1193) sind grundsätzlich möglich, jedoch nur ohne Linksabbiegefunktion.

Wegen der Geländesituation und einer parallel zur Gänsäckerstraße verlaufenden Gas-Hochdruckleitung sind von Mayenner- und Gänsäckerstraße nur im südlichen Teil direkte Zufahrten ins Plangebiet möglich.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine Stadtbuslinie. Im Plangebiet befinden sich mehrere Haltestellen.

Die Anlage von Fußgängerfurten im Bereich der L 1193 wurde im Februar 2009 in einer verkehrstechnischen Überprüfung begutachtet. Die Anlage der Fußgängerfurten ist möglich. Jedoch wird empfohlen, die Straße vierstreifig zu belassen.

1.3 Städtebauliche Konzeption

Im Bebauungsplan soll besonders großen Wert auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung und eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, passive Vorkehrungen gegen vorhandene Verkehrslärmimmissionen, ökologische Aspekte und auf die Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse gelegt werden.

1.3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept und Nutzungsverteilung

Der Rahmenplan sieht vor, die Fläche „Untere Röte“ gut zur Hälfte durch einen zentralen Stadtpark und zu ca. je einem Viertel durch Gemeinbedarfs-/ Pflegenutzungen und Wohnbebauung zu belegen.

In der Mitte des Plangebiets und damit gleichzeitig in der geografischen Mitte des Stadtteils Waiblingen Süd liegt der **Stadtteilpark**. Er bildet das zentrale Element einer künftigen „Grünen Achse“, die sich in Nord-Süd-Richtung vom Spielplatz an der Stuttgarter Straße bis zum Grünraum der Rinnenäckersiedlung und zum Schüttelgraben durch den Stadtteil zieht. Seine Lage und die Ausformung der Ränder sind so gewählt, daß möglichst viele Sicht- und Wegebeziehungen aus der Umgebung aufgenommen werden können.

Mit einer Fläche von ca. 3,6 ha, zu der noch ein unmittelbar angrenzender öffentlicher Platz in der Gemeinbedarfsfläche mit ca. 0,4 ha hinzuzurechnen ist, entspricht er einer durch viele Beispiele und Untersuchungen belegten sinnvollen Größe für einen Stadtpark: Eine Fläche von 3,5 - 4 ha erlaubt noch eine hinreichende Sozialkontrolle durch die Bewohner angrenzender Quartiere und ist zugleich groß genug, um eine eigenständige Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualität zu erlauben. Zur Abschätzung der Größenverhältnisse sind im Folgenden die Flächen einiger vergleichbarer Parkanlagen in der Region genannt:

Esslingen, Maile:	ca. 2,0 ha
Waiblingen, Remsinsel:	ca. 2,5 ha
Böblingen, Unterer See (vor der Kongreßhalle):	ca. 2,6 ha
Reutlingen, Volksgarten:	ca. 3,0 ha
Reutlingen, Pomologie:	ca. 4,0 ha
Stuttgart, Stadtgarten (Universität):	ca. 3,5 ha
Stuttgart, Wilhelma, historischer Teil:	ca. 4,0 ha

In den Park sind kleinere Sportanlagen wie z. B. 50-m Laufbahn, Sprunganlage, Bolzplatz und Ballspielanlagen sowie Spielplätze für Kinder verschiedener Altersstufen integriert. Ihre Anordnung und konkrete Ausformung ist Teil der Gesamtgestaltung des Parks und wird im Bebauungsplan nicht festgelegt.

Im westlichen Teilbereich, zwischen Park und Gänsäckerstraße, ist ein neues **Wohnquartier** vorgesehen.

Dies bedeutet für die Gänsäckerstraße als wichtige Fuß- und Radverbindung zwischen Rinnenäckersiedlung und Bahnhof bzw. Kernstadt eine deutliche Aufwertung und verbesserte Sozialkontrolle.

Der Stadtteilpark wird durch die Wohnbebauung belebt und geschützt.

Das Wohnquartier nutzt die für die Wohnqualität wie für die Nutzung der Solarenergie günstige Südhanglage und profitiert im höchstgelegenen Bereich des Plangebietes von der schönen Aussicht zum Schurwald.

Im östlichen Teilbereich, zwischen Park und Mayenner Straße, sollen verschiedene **Gemeinbedarfseinrichtungen** entstehen. Die endgültige Ausgestaltung dieses Bereiches wird in einem gesonderten Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Der Rahmenplan ist in diesem Bereich nachrichtlich hinterlegt.

Teil der vorliegenden Bebauungsplanentwürfe sind jedoch die vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser, die den nördlichen Abschluss des Danziger Platzes bilden und deren Bestand und bauliche Weiterentwicklung gesichert werden sollen, sowie eine Reihe von Wohngebäuden mit teilweise öffentlicher Erdgeschossnutzung, die den südöstlichen Parkrand bilden. Diese Elemente verknüpfen die künftige "Neue Mitte" strukturell und funktional mit der südlich angrenzenden Rinnenäckersiedlung und ergänzen sie zu einem kleinen **gemischten Wohnquartier**.

1.3.2 Baustruktur

Das zu realisierende Wohngebiet (und später auch die Gemeinbedarfseinrichtungen) soll einen eigenständigen Charakter entwickeln, sich aber auch an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren und somit den Übergang zum bestehenden Siedlungskörper bilden. Dies ist vor allem bei der Höhenentwicklung der Gebäude zu beachten. Deshalb werden die Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie gestaffelt angeordnet. Für die Wohngebiete wird eine vorwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung angestrebt.

Die Baustruktur des **Wohnquartiers zwischen Park und Gänsäckerstraße** ist aus den Randbedingungen des Grundstücks entwickelt:

Die zeilenförmige Anordnung der Gebäude nutzt die Südhanglage für eine optimale Besonnung. Die Höhenstaffelung von zwei- bis dreigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern auf vierstöckige Geschosswohnungsbauten mit zwei punktförmigen Überhöhungen durch ein fünftes Geschoss im Norden verstärkt die natürliche Topografie und ermöglicht von allen obersten Geschossen eine ungestörte Aussicht zum Schurwald.

Entlang der Alten Bundesstraße bildet die vier- bzw. fünfgeschossige weitgehend geschlossene Bebauung einen wirksamen Lärmschutz. Erschließung und Bautiefe ermöglichen die Orientierung aller Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Südseite.

Dieser Hauszeile sind vier kürzere, dreigeschossige Gebäude vorgelagert. Zwischen beiden Gebäudereihen sind Tiefgaragen möglich, die von der tieferliegenden Südseite aus angefahren werden.

Weiter südlich folgen aufgelockerte südorientierte Bauzeilen aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die leichte Kurve des östlichen Siedlungsrandes vermittelt zwischen diesem Bereich und der neuen Wegeverbindung zur Siedlung „Beim Wasserturm“. Zwei Gebäudereihen werden zum Park hin durch ein viergeschossiges Punkthaus abgeschlossen. Richtung Park erhält das Gebiet so ein unverwechselbares Gesicht, das mit der östlichen Randbebauung korrespondiert.

Durch einen Versatz der Gebäudereihen in Längs- und Querrichtung werden überlange Straßen- und Gartenräume vermieden und es entsteht ein baumbestandener Platz als Treffpunkt und Quartiersmitte.

Im Süden läßt die Bebauung einen großzügigen Abstand zum Kreisverkehr mit der Zufahrt zum Einkaufszentrum. Dadurch entsteht eine Blick- und Wegebeziehung von dort und aus der südlichen Gänsäckerstraße in den Park.

Den Westrand des Parks werden später die öffentlichen Einrichtungen der "Neuen Mitte" bilden, deren endgültige Ausformung in einem separaten Bebauungsplan festgelegt wird sowie eine Reihe viergeschossiger Wohngebäude die über gemeinsame Tiefgarage verbunden werden können. Für die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser werden Festsetzungen getroffen, über die ihr Bestand gesichert wird, die aber auch Veränderung und eine bauliche Weiterentwicklung zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs zulassen.

1.3.3 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet liegt südlich der Alten Bundesstraße (L 1193) und westlich der Mayenner Straße, zwei bedeutenden Straßen des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes.

Im Westen und Süden wird das Gebiet von der Gänsäcker- und der Heerstraße begrenzt, die ebenfalls leistungsfähig ausgebaut sind, aber ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen aufweisen.

Das Wohnquartier im Westen wird von der Gänsäckerstraße aus über ein sparsames Netz interner Wohnstraßen erschlossen. Dabei ist vorgesehen, den gesamten inneren Bereich als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen. Durch die schleifenförmige Verknüpfung der Ost-West- und Nord-Süd-Straßen durch Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge werden Wendevorgänge vermieden und ein problemloses Befahren durch Müllfahrzeuge sichergestellt. Die Wohn- und Geschäftshäuser am Danziger Platz werden von der Heerstraße aus angefahren. Für die neuen Wohnbauten am östlichen Parkrand wird eine kurze Stichstraße von der Heerstraße aus nach Norden angelegt, die in ihrem weiteren Verlauf als Fuß- und Radweg in den Park führt.

Ruhender Verkehr / Parkierung

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Gebietes untergebracht.

Im Wohnquartier westlich des Parks sind für die Geschößwohnungsbauten im Norden sowie am Parkrand ins Gelände integrierte Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze der übrigen Bebauung befinden sich als Garagen, Carports oder offenen Stellplätze innerhalb oder in der Nähe der Baugrundstücke. Um eine angenehme Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen sicherzustellen sind Stellplätze meist nur einseitig angeordnet und es wurde darauf geachtet, dass zu den Straßen und dem Quartiersplatz möglichst viele Kopfbauten mit Fenstern und Zugängen entstehen können. Im östlichen Bereich eignet sich das abfallende Gelände zur Unterbringung von Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche), die von Süden ebenerdig angefahren werden können.

Für das gesamt Plangebiet gilt eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO i.V. mit § 74 Abs. 2 LBO (siehe Punkt 2.2.3):

- Für Gebäude mit Wohnungen unter 80 m² Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.
- Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 80 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 95 m² sind je Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
- Für Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit gilt: Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2 Stellplätze/Wohneinheit festgesetzt.

Für das westliche Wohnquartier entstehen zusätzlich zu den entlang der Gänsäckerstraße vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten ca. 20 - 22 Parkplätze im Innern bzw. am Westrand des Gebietes.

An der südlichen Gänsäckerstraße ist ein bisher als Grünfläche ausgewiesenes, aber für Erholungszwecke nicht nutzbares Grundstück im Anschluß an das Einkaufszentrum für die Anlage privater Stellplätze vorgesehen, die einen dringenden Bedarf aus der Rinnenäckersiedlung abdecken sollen.

Das vorhandene Angebot an öffentlichen Parkplätzen entlang der Heerstraße wird zu einem späteren Zeitpunkt erweitert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Direkt am „Danziger Platz“ befindet sich eine Haltestelle. Des Weiteren gibt es in der Gänsäckerstraße und Ruhrstraße (Remspark) eine Haltestelle. Die Haltestellenstandorte werden durch die Planung nicht wesentlich verändert und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Ein wesentlicher Aspekt der Planung ist die Verbesserung der Fußgänger- und Fahrradverbindungen zu den angrenzenden Siedlungsteilen, Bahnhof, Stauferschulzentrum und Stadtzentrum. Vor allem soll die Trennwirkung der Alten Bundesstraße (L 1193) vermindert werden. Dazu ist etwa in der Mitte zwischen Mayenner- und Gänsäckerstraße ein ebenerdiger Fußgängerüberweg geplant. Von der bestehenden Siedlung "Beim Wasserturm" aus unterquert ein neuer Fuß- und Radweg der Lärmschutzwall auf der Nordseite der L 1193 in einem kurzen Durchgang. Auf der Südseite des Überweges gelangt man auf eine aussichtsreiche „Terrasse“ über dem Stadtteilpark. Von dort öffnen sich direkte Wegeverbindungen entlang der neuen Wohnbebauung nach Südwesten zum Einkaufszentrum, nach Osten zur den öffentlichen Einrichtungen der "Neuen Mitte" sowie und nach Südosten zum Danziger Platz.

Es wurde auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastung geprüft, ob eine Umgestaltung des Ausbauquerschnitts und die Anlage von ebenerdigen Querungsmöglichkeiten (Fußgängerüberwege) in diesem Bereich möglich sind. Aus den Gutachten geht hervor, dass die Breite der Fahrstreifen auf 3,25 m (Mindestanforderung für eine Landstraße) reduziert werden können. Die Anlage von zwei ebenerdigen Querungsmöglichkeiten (Knotenpunkt Mayenner Straße und im Bereich der Wasserturmsiedlung) ist grundsätzlich möglich.

Das Gutachten empfiehlt, den Umbau der Fahrbahnen von vier auf zwei Spuren (außerhalb der Knotenpunkte und deren Zufahrtsbereiche) aus verkehrlichen Gründen nicht vorzunehmen.

Die Reduzierung Fahrstreifenbreite auf die Mindestanforderung von 3,25 m erleichtert die ebenerdige Querung der Straße und betont die Innenstadtlage der Straße.

Durch die neuen Verbindungen verbessert der Stadtteilpark auch das Freiraumangebots für das Wohngebiet Beim Wasserturm und die Fr. Schofer-/GEWOG-Siedlung und es gelingt, die bisher sehr getrennten Siedlungsteile von Waiblingen-Süd über einen zentralen Grünraum miteinander zu verknüpfen.

Auch die Straßenräume der Mayenner-, Gänsäcker- und Heerstraße werden im Zuge der geplanten Maßnahmen umgebaut mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität und die Eignung für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Die genaue Unterteilung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.

1.3.4 Grünkonzept

Den Schwerpunkt der grünplanerischen Konzeption bildet der Stadtteilpark in der Mitte des Plangebietes. Für diesen Bereich wurde durch das Büro Erdmann + Kicherer aus Waiblingen ein landschaftsplanerischer Entwurf erarbeitet.

In den Park sollen kleinere Sportanlagen wie z. B. 50-m Laufbahn, Sprunganlage, Bolzplatz, Basketballkörbe, Badminton- und Volleyballplatz sowie Spielplätze für Kinder verschiedener Altersstufen zulässig sein. Die Sportanlagen liegen schwerpunktmäßig unterhalb der L 1193 im sogenannten Sportband.

Die Bepflanzung ist mit groß- und mittelkronigen Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen, die Freiflächen sollen durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen begrünt und dauerhaft unterhalten werden.

Zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser aus der geplanten Bebauung und den öffentlichen Räumen sind Retentionsflächen innerhalb der Parkanlage vorgesehen, die ebenfalls durch eine Ansaat von Landschaftsrasen begrünt werden.

In den bebauten Quartieren und den umgebenden Straßen im Plangebiet sind zahlreiche Straßenbäume vorgesehen. Darüber hinaus wird der vorhandene Baum- und Strauchbestand am Bereich der Böschungen an Mayenner-, Gänsäcker- und Alter Bundesstraße erhalten und ergänzt.

Alle neuen Dachflächen sind mindestens zu 50% extensiv zu begrünen.

1.3.5 Grundwasserschutz/Grundwasserneubildung

Im Gutachten von Dr. Behringer sind Aussagen bzgl. des Grundwasserschutzes dargestellt.

Grundwasserqualität / -schutz

Im Bereich des Plangebietes sind gering durchlässige Bodenschichten anstehend; diese fungieren hinsichtlich des obersten Grundwasserhorizontes als Deckschichten. Diese Deckschichten bestehen aus Lösslehm, Verwitterungslehm und verwittertem Tonstein. Die Mächtigkeit dieser qualitativ günstigen Deckschichten beträgt am Standort mehr als 10 m. Auch bei zukünftigen baulichen Aktivitäten werden die Deckschichten in einer Mächtigkeit von flächig mehr als 5 m ausgebildet sein. Diese günstige Überdeckung des Oberen Grundwasserhorizontes mit wenig durchlässigen Schichten (durchgehend ca. 1×10^{-5} m/s, ab ca. 5 m $< 1 \times 10^{-6}$ m/s) bietet auch zukünftig einen flächig guten und steten **Grundwasserschutz**.

Grundwasserquantität – Grundwasserneubildung

Bei derzeitigem Kenntnisstand werden Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet (Dachwasser und Wasser aus den versiegelten Flächen) gesammelt und einer im zentralen südlichen Bereich zur Heerstraße geplanten **Versickerung** zugeführt.

Wegen der geringen Durchlässigkeit werden die Versickerungsteiche und/oder Kiesrigolen entsprechend dimensioniert.

Aufgrund der Versickerung ist es jedoch gewährleistet, dass das Grundwasser am Standort der natürlichen Grundwasserneubildung zugeführt wird. Durch diese innovative Versickerung, die von der Stadt Waiblingen angedacht ist, wird entgegen dem landesweiten und langfristigen Trend, die Grundwasserneubildung wieder begünstigt und mengenmäßig verstärkt.

Die Grundwasserneubildung wird durch diese Maßnahme also nicht benachteiligt sondern eher begünstigt.

1.3.6 Natur- und Umweltschutz

Die Planung hat sich intensiv mit ökologischen Aspekten auseinandergesetzt. Es wurde 2008 eine ökologische Bestandsaufnahme durchgeführt und im Jahre 2009 wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Aungleichsbilanzierung zum Bebauungsplanentwurf 23.1.2009 erstellt.

Der Grünordnungsplan (E-/A-Bilanz) kam zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung aller geplanten Maßnahmen (z.B. Pflanzbindungen und –gebote, Trennsystem, Versickerung von Oberflächenwasser etc.) alle Eingriffe kompensiert werden und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderung des §1a BauGB wären somit erfüllt. Das laufende Verfahren wurde auf das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB umgestellt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche beträgt weniger als 20.000 qm Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (Berechnung siehe Ziffer 1.3.10 Flächenbilanz). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Im Bebauungsplan wurden trotz Umstellung auf das beschleunigte ökologische Maßnahmen (Pflanzbindungen, -gebote, Trennsystem, Versickerung von Oberflächenwasser) festgesetzt.

1.3.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Schallschutz/Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (TÜV Südwest, Filderstadt: Schalltechnische Untersuchung vom 19.11.2010). Da sich die Hauptlärmquelle, die L 1193 am Nordrand des Plangebiets befindet, wurde auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Stattdessen werden im Bereich der Wohnquartiere Gebäudeanordnungen gewählt, bei denen die Bebauung selbst die Abschirmung empfindlicher Nutzungsbereiche übernimmt. Die Bereiche, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind und die Anforderungen an diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und beschrieben.

Die geplanten Sport- und Freizeitanlagen und die Spielbereiche/-plätze wurden hinsichtlich ihrer Lärmauswirkungen auf die geplante Wohnbebauung (und Gemeinbedarfsanlagen) geprüft und als gebietsverträglich eingestuft.

1.3.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Die Stromversorgung des Gebietes wird über eine geplante Trafostation gesichert. Das Gebiet soll mit einem Nahwärmenetz (BHKW, Solarspeicher) versorgt werden. Im WA 3 und WA 4 werden auf den Dächern der Gebäude die notwendigen Solaranlagen aufgebracht. (s. dazu auch Ziffer 2.10.1 Energiekonzept)

Die Entwässerung erfolgt in WA 2 - 10 für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dach- und Belagsflächen ist der Retentionsfläche innerhalb der Parkanlage zuzuführen. Das in den Retentionsflächen gesammelte Wasser wird gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt. Zusammen mit weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des abzuführenden Oberflächenwassers wie Dachbegrünung und wasserdurchlässige Belagsflächen wird die Belastung der städtischen Kanalisation durch die zusätzliche Bebauung auf ein Minimum reduziert.

1.3.9 Bodenordnung

Die Stadt Waiblingen wird im Rahmen des Ankaufsmodells die Grundstücke im Bereich Untere Röte erwerben.

1.3.10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	9,4 ha	100,0%	
Bestehende äußere Erschließung	2,6 ha	27,2%	
Bestehende öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün, Böschungen)	0,3 ha	3,6%	
Weiterhin bestehendes Wohnbauland (WA 1)	0,2 ha	2,4%	
Weiterhin bestehende WA-Flächen für Parkierung, Gehrechte etc.	0,2 ha	2,3%	
Umzuwidmende landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen	6,1 ha	64,4%	
Engerer Planungsbereich	6,1 ha	100,0%	
hiervon Stadtteilpark	3,5 ha	56,7%	
hiervon Baugebietsflächen	2,6 ha	43,3%	
Wohnquartier Ost	Bruttobauland	0,3 ha	100,0%
Erschließungsflächen	0,1 ha	20,4%	
Nettbauland	0,2 ha	79,6%	

Wohnquartier West	Bruttobauland	2,3 ha	100,0%
Erschließungsflächen	einschl. Quartiersplatz	0,5 ha	20,8%
private Grün- und Freiflächen		0,1 ha	5,1%
Nettobauland		1,7 ha	74,1%

Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Wohnquartier West	17.285 qm	0,4	6.914 qm
Wohnquartier-Ost	1.909 qm	0,4	764 qm
Danziger Platz 1,3 und 5	1.271 qm	902 qm bereits zulässig	369 qm
Sportband	2.980 qm	--	2.980 qm
Energiezentrale (150 qm), Solarhügel (ø ca. 20m)	500 qm	--	500 qm
		Summe	11.527 qm

1.3.11 Kosten der Erschließung

Baugebiet:	
Straßenbau	800.000 Euro
Entwässerung (Kanal)	450.000 Euro
Parkanlage inkl. Wegeverbindung Wasserturmsiedlung	1.875.000 Euro
Umgestaltung umgebende Straßen (Stand KuF 10/2010):	
L 1193 (Anlage Grünstreifen mit Baumreihe)	400.000 Euro
Mayenner Straße	100.000 Euro
Heerstraße	200.000 Euro
Gänsäckerstraße	450.000 Euro

2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in 1.1.1. und 1.3.1 beschrieben dient das Plangebiet zum Einen der Ergänzung der Verbesserung der Ausstattung des Stadtteils Waiblingen-Süd mit Grün-, Freizeit- und Erholungsflächen, zum Anderen dem Wohnen.

Die zur Bebauung vorgesehen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als **Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA10)** ausgewiesen. Um Störungen der Wohnfunktion dieser Gebiete möglichst gering zu halten, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die partielle Ergänzung der Wohnnutzung durch kleinmaßstäbliche Arbeitsstätten und Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 4 (2) 2 und 3 BauNVO ist planerisch erwünscht. In den abseits der Hauptwegeverbindungen gelegenen Teilgebieten (**WA3 - WA10**) wären allerdings Schank- und Speisewirtschaften nicht störungsfrei einzubinden. Sie sind deshalb dort nicht zugelassen.

In den Baugebietsteilen **WA 5 bis WA 7 und WA 9** ist die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude** beschränkt. Diese Baugebietsteile sind durch **Einzel- und Doppelhausbebauung und Hausgruppen** geprägt. In diesen Bereich soll eine weniger dichte individuelle Bebauung entstehen im Gegensatz zu den Baugebietsteilen WA 1 bis WA 4, WA 8 und WA 10, wo Geschosswohnungsbau möglich ist und die Wohneinheiten dementsprechend nicht beschränkt sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Außer in WA 1 wird das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Baugebiet durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die **Höhe baulicher Anlagen** in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch Festsetzung einer **maximalen Traufhöhen (THmax)** bestimmt. Die maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die dem jeweiligen Baufeld zugeordnete **Verkehrsfläche**. Da Aufschüttungen und Abgrabungen nur in geringem Umfang bzw. bis zu ebenfalls festgelegten Geländehöhen über Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) zugelassen sind, sind mit diesen Festsetzungen die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Sie liegen innerhalb des nach §17 BauNVO zulässigen Rahmens.

In WA 1 wird anstelle der GRZ eine für diesen Bereich maximal zulässige **Grundfläche (GR)** festgesetzt. Diese liegt aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO über der gemäß §17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grundflächenzahl. Es handelt sich hier um eine Gruppe bestehender Wohn- und Geschäftshäuser, die zum örtlichen Versorgungszentrum Danziger Platz gehören. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen deren Bestand und eine angemessene bauliche Weiterentwicklung insbesondere für die dort befindlichen Einzelhandelseinrichtungen gesichert werden. Die Ecksituation Heerstraße / Danziger Platz / Mayenner Straße bildet den räumlichen Abschluss des Danziger Platzes im Norden und sollte deshalb baulich gefasst werden. Ebenso ist eine 2 - 3- geschossige Bebauung entlang der Mayenner Straße im Übergang zu der Pflegeeinrichtung städtebaulich erwünscht. Da der öffentliche Straßenraum hier an zwei Seiten unmittelbar an die Bebauung grenzt, entstehen höhere Nutzungswerte, ohne dass dies allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen würde oder dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die Bedürfnisse des Verkehrs entstünden.

Im Norden des westlichen Wohnquartiers (WA 3 + WA 4) müssen die Wohngebäude Aufgaben des passiven Lärmschutzes gegenüber den Schallemissionen von der Alten Bundesstraße (L

1193) übernehmen. Hierzu ist es sinnvoll, den eigentlichen Wohngebäuden Erschließungselemente wie Laubengänge und Treppenanlagen sowie Erker, Wintergärten und andere Formen raumabschließender verglaster Räume vorzuschalten. Die für das jeweilige Baugrundstück zulässige Grundfläche darf gemäß §17 Abs. 2 BauVO für die Fläche solcher Anlagen um bis zu 10 % überschritten werden.

Damit werden zwischen Alter Bundesstraße (L 1193) und Wohnbebauung Lärmschutzwände vermieden, welche die unerwünschte Trennwirkung der Straße verstärken würden und außerdem ebenfalls zur Bodenversiegelung beitragen würden. Um eine monotone Bebauung entlang der Alten Bundesstraße (L 1193) zu vermeiden, sind die Fassaden der Lärmbebauung zu gliedern. Nach einem 15 bis 20 m langen Fassadenabschnitt, ist eine deutliche Zäsur (Rücksprung der Fassade) von 10,0 m Breite und mindestens 0,5 bis 1,0 m Tiefe umzusetzen. Ziel ist, eine gegliederte, möglichst kleinteilige Fassadengestaltung und Ausformung der Baukörper zu realisieren. Durch geeignete Materialauswahl soll zusätzlich eine Schallabsorption und Verringerung der Schallreflexion angestrebt werden.

Bei einigen Teilgebieten liegen Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen aus städtebaulichen Gründen außerhalb der jeweiligen Baugrundstücke. Diese Flächen dürfen auf die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) angerechnet werden.

Werden mehr als 60% der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) untergebracht, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplatzanlagen und Zufahrten bis zur Kappungsgrenze gemäß 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig. Diese Regelung soll vor allem die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) begünstigen. Bei den Bereichen, die sich nach Lage und Höhenfestsetzungen für Geschößwohnungsbau eignen und in denen diese Regelung zum Tragen kommt, handelt es sich um Grundstücke, die an den zentralen öffentlichen Park oder großmaßstäbliche öffentliche Straßenräume grenzen. Andere Baugrundstücke werden daher durch diese Regelung nicht belastet.

2.1.3 Bauweise

Um bei der Gebäuderealisation eine gewisse typologische und gestalterische Freiheit zu gewährleisten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in WA 3 und WA 4 als durchgehende Baustreifen festgelegt. In den stark dem Verkehrslärm ausgesetzten nördlichen Teilflächen von WA3 und WA4 sind langgestreckte zusammenhängende Baukörper erwünscht, da sie der Abschirmung der weiter südlich gelegenen Gebiete dienen. Zu diesem Zweck wird deshalb als **abweichende Bauweise (a1)** festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine geschlossene Bauweise umzusetzen ist. Für die südlich gelegene Zeilen und WA 2 ist eine weniger großmaßstäbliche Bebauung erwünscht, daher gilt eine Längenbeschränkung von 35 m **(a2)** für die Baukörper.

WA 5 - 7 und WA 9 werden ebenfalls als durchgehende Baustreifen festgelegt. Um dennoch die städtebaulich gewünschte Maßstäblichkeit der Bebauung zu gewährleisten, wird dort in **abweichender Bauweise (a3) und (a4)** eine Längenbeschränkung auf 25m für Hausgruppen, 18m für Doppelhäuser und 10 m für Einzelhäuser festgesetzt. In den übrigen Bereichen gilt die **offene Bauweise** der BauNVO.

2.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Garagen, Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Im städtebaulichen Entwurf wird großen Wert auf die Aufenthaltsqualität der privaten Freibereiche und die Verzahnung der privaten Gartenzonen mit der zentralen Parkanlage gelegt. Stellplätze, Carports und Garagen sind deshalb im Bebauungsplanentwurf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Für Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind ebenfalls bestimmte Bereiche (WA 2 – 4; WA 8 und WA 10) ausgewiesen. Die Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und außerdem in ihrer Höhenentwicklung begrenzt, da diese ansonsten städtebaulich zu stark in

Erscheinung treten (Böschungen/Stützmauern) könnten und nicht zufriedenstellend in das Ortsbild integriert werden können.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird durch eine Positivliste beschränkt. Damit wird eine unerwünschte weitere Versiegelung und Bebauung der Grundstücke vermieden.

2.1.5 Verkehrsflächen, Anschlüsse an Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als allgemeine Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festlegung der einzelnen Nutzungen erfolgt im Rahmen des Ausbaus. Die Grünflächen und Straßenbäume, die sich innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen befinden, werden dabei nach Möglichkeit erhalten und ergänzt.

Entlang der Planstraßen B1 und D1 wurden auf der Nordseite Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um dort öffentliche Parkplätze unterbringen zu können. Die Parkierung wird durch Baumstandorte gegliedert. Im Bereich B2 wurden auf der Nordseite ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da es sich ausschließlich um Geschosswohnungsbau handelt, die Parkierung in einer Tiefgarage erfolgen soll und die Freibereiche der (nördlich) angrenzenden Bebauung geschützt werden soll.

Da die Tiefgaragen (Stellplätze/Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) größere Verkehrsmengen erwarten lassen, sind die Einfahrtsbereiche teilw. ergänzt um Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan fixiert. Die Einfahrten dürfen max. 6,5 m breit sein und müssen überdacht und eingegrünt werden, um die Angrenzer vor Lärmbelastigungen zu schützen.

Im Bereich WA 1 soll die Anlage von privaten Stellplätzen ermöglicht werden. Diese sollen von Osten her angefahren werden, deshalb wurde entlang der Westgrenze der Fläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Bereich WA 2 soll eine öffentliche Nutzung (Außenbewirtschaftung) ermöglicht werden, um den Auftakt in die Parkanlage und die Neue Mitte zu beleben und das Versorgungszentrum Danziger Platz zu stärken, deshalb wird auch hier die Zufahrt von Süden her unterbunden.

2.1.6 Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die Böschungsbereiche an Gänsäckerstraße, Alten Bundesstraße und Mayenner Straße sind als öffentliche Grünflächen bzw. Parkanlage ausgewiesen. Vor allem aber bildet die öffentliche Grünfläche des zentralen Stadtteilparks einen wesentlichen Bestandteil des Bebauungsplans. In der öffentlichen Grünfläche sind umfangreiche Pflanzbindungen und -gebote geplant. Es sind Arten gemäß Pflanzliste (Textteil Ziffer 5.5) zu verwenden. Geplant sind insbesondere die Anlage von Hecken, lockereren Gehölzpflanzungen, Bäumen und eine Retentionsfläche zur Rückhaltung und Versickerung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers.

Im Park sind kleinere Sport- und Spielanlagen wie z. B. Bolzplatz, 50-m-Laufbahn, Sprunganlage und Spielplätze für Kinder verschiedener Altersstufen sowie Wege zulässig. Für die Parkanlage wird ein **landschaftsplanerischer Entwurf** erarbeitet, in dem die einzelnen Bereiche und Maßnahmen ausgearbeitet und in einen räumlichen Gesamtzusammenhang gebracht werden.

Für Umsetzung des Energiekonzepts (s. Ziffer 2.1.10) sind bauliche Anlagen innerhalb der Parkanlage geplant. Der Speicher mit ca. 20,0 m Durchmesser und einer Höhe von bis 6,0 m soll als Hügel ausgebildet und in die Parkanlage integriert werden.

Die Energiezentrale (Gas-BHKW) einschließlich Trafostation soll im Bereich des Sportbandes, auf Höhe des Parkzugangs von der Wasserturmsiedlung, angeordnet werden. Sie lässt sich unter der Aussichtsplattform/Terrasse mit geplanter Treppenanlage gut integrieren. Die Andienung erfolgt von Westen über den Randweg zwischen der Parkanlage und der Wohnbebauung Röte-West.

2.1.7 Maßnahmen auf Privatgrundstücken, Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen durch Festsetzungen und Maßnahmen soweit als möglich minimiert werden.

Durch die **Reduzierung der Oberflächenversiegelung** und die **Wiederverwertung hochwertiger Oberbodens** soll die Funktion des Bodens weitgehend erhalten bleiben. Eine Reihe von **Pflanzgeboten und -bindungen** soll die landschaftsverträgliche Gestaltung und Unterhaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sicherstellen.

Das **Oberflächenwasser** wird in allen neu zu bebauenden Bereichen getrennt vom Brauchwasser abgeleitet und im Gelände versickert. Durch wasserdurchlässige Beläge, extensive Dachbegrünung sowie die offene Weiterleitung in eine Retentionsfläche die anfallenden Wassermengen reduziert und zurückgehalten.

2.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In einigen Bereichen werden Gehverbindungen auf privaten Grundstücksflächen über **Gehrechte** zugunsten der Anlieger und in Teilen auch der Allgemeinheit gesichert.

Die eingetragenen **Leitungsrechte** für die Stadt Waiblingen und die öffentlichen Versorgungsträger sichern vorhandene Versorgungsleitungen bzw. stellen die Abwasserbeseitigung für alle neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Trennsystem sicher. Die Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden und müssen für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein.

Die eingetragenen **Fahrrechte** für die Stadt Waiblingen und die öffentlichen Versorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie die angrenzenden Grundstücke stellen die Wartung öffentlicher Versorgungsanlagen sichern und ermöglichen die Zufahrt zu privaten Stellplätzen.

Ein zentrales Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die bessere Verknüpfung der Wohngebiete/-quartieren in Waiblingen-Süd selbst und die bessere Anbindung des Stadtteils an die Innenstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich sowie dem Bahnhof (Stärkung ÖPNV). Außerdem soll die Erreichbarkeit von wohnortnahen Freizeit- und Erholungsflächen gerade für die hoch verdichtete Wasserturmsiedlung verbessert werden. Mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird auch die Fuß- und Radwegeverbindung zur Wasserturmsiedlung sicher gestellt. Der Weg dient auch gleichzeitig der Zufahrt für die Feuerwehr für die westlich angrenzenden Gebäude. Entlang der Westseite des Weges wird eine Hecke gepflanzt, um die angrenzenden Terrassen und Gärten vor Einsichtnahme zu schützen. Der Gartenbereich auf der Ostseite liegt deutlich tiefer als auf der Westseite, da das Gelände abgegraben wurde. Der vorhandene Maschendrahtzaun könnte begrünt werden.

Die Beleuchtung des Weges wird auf das Minimum für die Einhaltung der Verkehrssicherheit reduziert. Die bestimmungsgemäße Nutzung des Weges wird vorausgesetzt.

Der Nutzen der Wegeverbindung für die Allgemeinheit ist deutlich höher zu werten als die Einschränkungen, die für die Anwohner mit der Nutzung der Wegeverbindung einhergehen. Auf Grund der Bedeutung der Wegeverbindung für den Stadtteil Waiblingen-Süd (Umsetzung Sanierungsziel), wird diesem hier eindeutig der Vorrang eingeräumt.

2.1.9 Immissionsschutz

Zur Untersuchungen notwendiger aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wurde ein **schalltechnisches Gutachten** (TÜV Südwest, Filderstadt: Schalltechnische Untersuchung vom 19.11.2010) erarbeitet, dessen Ergebnisse Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz sind.

Demnach sind für das Plangebiet aus dem angrenzenden Gewerbe- und Sondergebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch nach TA Lärm zu beurteilende Anlagen zu erwarten. Die hohe Verkehrsbelastung insbesondere durch die L1193 führt zu einer starken Verlärmung des Plangebiets. Die Bebauung entlang der L 1193 schirmt jedoch den Binnenbereich der

Wohnquartiere weitgehend vom Verkehrslärm ab. Für die Nordfassade der Lärmschutzbebauung sind lärmabsorbierende Materialien zu verwenden, um die nördlich gelegene Wohnbebauung zu schützen.

An den Gebäuden im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen in unterschiedlichem Umfang notwendig. Hierfür sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche ausgewiesen und im Textteil die entsprechenden erforderlichen Schalldämmmaße festgesetzt.

Die geplanten Freizeit- und Sportanlagen wurden im Gutachten ebenfalls im Hinblick auf ihre Lärmauswirkungen geprüft und bei bestimmungsgemäßer Nutzung als gebietsverträglich eingestuft.

Geplante Wegeverbindung im Bereich der Siedlung Beim Wasserturm:

Die Untersuchung hat gezeigt, dass sich die Veränderungen auf einen schmalen Streifen im Außenbereich beschränken. Die Veränderungen an den Fassaden betragen weniger als 1 dB und sind subjektiv nicht wahrnehmbar.

2.1.10 Energiekonzept, Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Das Neubaugebiet Untere Röte in Waiblingen bietet eine hervorragende Möglichkeit, innovativen Wohnungsbau mit einer zukunftsweisenden Energiekonzeption zu verbinden. Die Basis bilden heute bereits übliche hocheffiziente Gebäudehüllen zur Minimierung des Wärmebedarfs. Eine nachhaltige Konzeption von Gebäuden muss jedoch darüber hinaus auch einen aktiven Beitrag zur Energieversorgung leisten. Im Idealfall kann eine neue Siedlung unabhängig von netzgebunden oder anzuliefernden Energieträgern sich selbst unter Nutzung lokaler Energiequellen versorgt werden. Im Rahmen des Projektes wird daher das Ziel verfolgt, die „natürlichen Energiequellen der Gebäude“ umfassend zu nutzen. Diese sind

- die Energie, die im Grundstück steckt und
- die Solarstrahlung, die auf die Gebäudehülle trifft.

Eine konsequente Umsetzung dieses Ansatzes führt zu Konzeptionen, die eine vollständige Versorgung mit erneuerbarer Energie ermöglichen und als Solarsiedlung bezeichnet werden können. Für das Projekt werden dabei zwei verschiedene Ansätze verfolgt:

- In Variante 1 werden die Solarflächen der Gebäude zunächst für die Erzeugung von Solarstrom verwendet, der im Netzverbund über das Jahr den Bedarf an Haushaltsstrom deckt. Der größere Anteil nutzt die Fläche zur solaren Wärmeerzeugung. Um eine wirtschaftliche Lösung um zu setzen, speisen alle Gebäude im Sommer die Energie über ein Nahwärmenetz in einen gemeinsamen großen Solarspeicher ein, der zu 2/3 im Erdreich eingegraben ist (Solarhügel). Der Speicher versorgt die Gebäude in der Heizperiode entsprechend mit Solarwärme.
- In der Variante 2 erfolgt die Wärmeversorgung ebenfalls über ein zentral betriebenes Nahwärmenetz. Die Wärmeerzeugung übernehmen jedoch Wärmepumpen, die an ein Erdsondenfeld angeschlossen sind. Hier werden die Solarflächen der Gebäude nur zu einem kleinen Teil für eine direkte solare Trinkwassererwärmung eingesetzt, der größere Teil wird zur solaren Stromerzeugung verwendet. Dieser deckt in der Jahresbilanz neben dem Haushaltsstrom auch den Strombedarf für die Wärmepumpen ab.

Beide Konzepte ermöglichen eine zukunftsfähige, CO₂-neutrale Energieversorgung. Die Stadtwerke Waiblingen können als Energieversorger auftreten. Ziel ist die Entwicklung einer gemeinsamen, zukunftsweisenden Energiekonzeption. In der weiteren Planung werden die Alternativen und Mischvarianten hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile detailliert untersucht, um eine lebenszyklusorientierte Wirtschaftlichkeit erzielen zu können. Die vollständige Nutzung aller Solarflächen der Gebäude durch eine funktionale und gestalterische Integration von Solartechnik werden das Gebiet prägen und der Solarsiedlung einen individuellen Charakter verleihen.

Die Stadt Waiblingen will zusammen mit den Bauträgern und den Stadtwerken Waiblingen GmbH ein nachhaltiges Energiekonzept verwirklichen. Derzeit werden Fördermöglichkeiten für

die Umsetzung des Energiekonzepts geprüft. Das Konzept kann nur umgesetzt werden, wenn Fördermittel eingesetzt werden können, ansonsten wird das Projekt unrentierbar und eine konventionelle Energieversorgung ggf. BHKW kommen zum Einsatz. Zur Verwirklichung des Energiekonzepts wird eine Energiezentrale mit ca. 150 qm erforderlich und eine zentrale Speicheranlage (Solarhügel), die im Park integriert werden können.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung, die der Versorgung des Gebiets dienen, ausgewiesen sowie Festsetzungen für die Abwasserbeseitigung getroffen. (vgl. Ziffer 2.1.6 und 2.1.7)

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Gestalterische Festsetzungen

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

Für die bestehende Hausgruppe an der Heerstraße werden die Vorschriften des Bebauungsplans „Rinnenäckerstraße“ von 1959 zur **Dachneigung (27°-30°)** übernommen, wobei jedoch künftig auf der von den Straßen abgewandten Dachseite (Norden) Gauben zugelassen werden.

In allen neu zu bebauenden Bereichen sind **flache bzw. flachgeneigte Dächer** bis 8° Dachneigung vorgesehen. Aus Gründen der städtebaulichen Einbindung werden bei Gebäude mit über drei Geschossen, das oberste Geschoss als Staffelgeschoss festgesetzt. Dadurch wird sowohl die Begrünung der Dachflächen als auch die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** begünstigt. Darüber hinaus erlauben die flachen Dächer bei hintereinander angeordneten Gebäuden in dem leicht ansteigenden Gelände eine optimale Sonneneinstrahlung und Aussicht.

Die **Dachbegrünung** von Gebäuden und Nebenanlagen (Garagen) ist Teil der ökologischen Minimierungsmaßnahmen. Neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung verbessert sie das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

Die **Fassadengestaltungsvorschriften** dienen einer verträglichen Fassadengestaltung. Durch geeignete Materialauswahl soll zusätzlich eine Schallabsorption und Verringerung der Schallreflexion in Richtung Wasserturmsiedlung angestrebt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie zur Zulässigkeit von **Einfriedigungen und privaten Stützmauern** sollen eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere auch für **die Ausführung von Stellplätzen, Carports, Garagen** und ihren Zufahrten.

2.2.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen und Werbeanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen, die Zulässigkeit von Außenantennen auf ein unerlässliches Mindestmaß unter Beachtung der gestalterischen Einbindung begrenzt und die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt.

2.2.3 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ist für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze ab 95 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt, für Gebäude mit nur einer Wohneinheit werden 2 Stellplätze gefordert.

Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinaus ist bei der Errichtung von Gebäuden mit größeren Wohnungen sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete liegt im Allgemeinen bei 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Das Parken im Straßenraum ist nur kurzzeitig überwiegend für Besucher erwünscht. Darüber hinaus wurde für das angrenzende Wohngebiet „Rinnenäcker“ ein erhebliches Stellplatzdefizit festgestellt. Somit sind Verkehrsbelastende Verhältnisse zu befürchten, wenn für die neuen Wohnquartiere keine höhere Anzahl

notwendiger Stellplätze verlangt wird. Die vorgesehene Baustruktur ermöglicht die städtebaulich verträgliche Unterbringung der erhöhten Stellplatzzahl auf den eigenen Baugrundstücken. Der öffentliche Raum wird dadurch von parkenden Fahrzeugen und Parksuchverkehr entlastet, was seine Aufenthaltsqualität erheblich steigert.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten

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

2.3 Hinweise

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

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Stuttgart, 08.02.2011

Waiblingen, 08.02.2011

gez. Herrmann

gez. Priebe

.....
T. Herrmann, Freier Architekt
ars Herrmann + Hornung GmbH

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

Anlagen

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2010), TÜV Südwest, Filderstadt: Schalltechnische Untersuchung vom 19.11.2010 (Bericht-Nr. S1227)

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2011), Karajan-Ingenieure, Stuttgart: Verkehrsplanerische Untersuchung zum Rahmenplan

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2009), Karajan-Ingenieure, Stuttgart: Verkehrstechnische Überprüfung zur Einrichtung von Fußgängerfurten im Zuge der Alten Bundesstraße (L 1193) in Waiblingen

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2008), Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart: Geologisches Erschließungsgutachten