

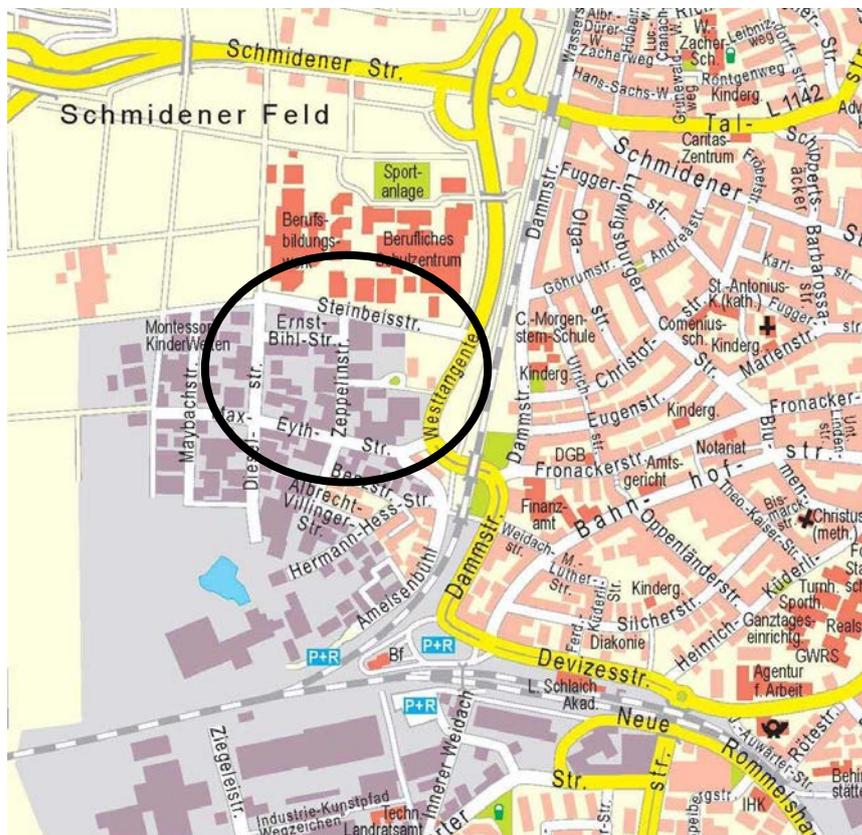
**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Ameisenbühl - Fortschreibung des Zentrenkonzepts“ - 1. Änderung**

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden von der Steinbeisstraße,
- im Osten von der Westtangente,
- im Süden von der Max-Eyth-Straße
- im Westen von der Dieselstraße

**Planbereich 04.01/04.02
Begründung**

10.06.2015



Kartenausschnitt

1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Planungsanlass / öffentliches Interesse

In Waiblingen besteht ein erhöhter Bedarf an Unterkünften für Asylbewerber. Die Unterbringung von Asylbewerbern ist Teil der Aufgabe einer Gemeinde. Da die aktuellen Unterbringungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft sind und nach wie vor Bedarf besteht, muss nach neuen Möglichkeiten gesucht werden.

Ein möglicher Bereich hierfür ist der nordöstliche Teil des Gewerbegebiets Ameisenbühl zwischen Dieselstraße, Max-Eyth-Straße und Westtangente. Dieser Bereich des Gewerbegebietes ist bereits mit sozialen Einrichtungen belegt (Kindertagesstätte) und auch von der Lärmsituation her eher ruhig, er entspricht also nicht dem typischen Gewerbegebiet.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 11.Mai 2006 den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung und Umsetzung des Zentrenkonzepts auf der Gemarkung Waiblingen für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne gefasst:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes	rechtsverbindlich seit
04.01/6	Mittlerer Grund Visieränderung Maybach- und Max-Eyth-Straße	06.05.1966
04.01/8	Ameisenbühl	08.07.1967
04.02/1	Schmaler Pfad	03.12.1971
04.01/04.02/1	Gewerbegebiete Ameisenbühl	11.04.2001

2009 wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiete Ameisenbühl“ bezüglich des Zentrenkonzepts fortgeschrieben.

Übergeordnete Planungen

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

gen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd) und Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall).

Im **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal sind im Bereich des Plangebiets gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Rechtszustand

Das Plangebiet umfasst die im Flächennutzungsplan „Unteres Remstal 2015“ ausgewiesene Gewerbefläche Ameisenbühl in Waiblingen.

Die Art und das Maß der Nutzung sind in den bestehenden Bebauungsplänen geregelt.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ameisenbühl – Fortschreibung Zentrenkonzept“ wurden Anlagen für soziale Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen. Daher ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, damit Anlagen für soziale Zwecke im Bebauungsplangebiet wieder zulässig sind.

Städtebauliche Ausgangssituation

Vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, das bereits zum Großteil bebaut ist.

Geländeform und Topographie

Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Südosten.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Da das Gewerbegebiet schon zum Großteil bebaut ist, sind alle benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Max-Eyth-Straße erschlossen. Eine weitere verkehrliche Anschlussmöglichkeit bildet die Steinbeisstraße im Norden des Plangebiets.

Städtebauliche Konzeption

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, eine städtebaulich verträgliche Lösung für Asylbewerberunterkünfte zu schaffen.

Generell sollen Anlagen für soziale Zwecke, also auch Asylbewerberunterkünfte, in integrierter Lage untergebracht werden, weshalb sich Gewerbegebiete nicht für diese Nutzung eignen.

In diesem Fall ist jedoch der nordöstliche Teil des Gewerbegebiets Ameisenbühl nicht ausschließlich durch gewerbliche Nutzung geprägt. Es befinden sich dort auch vereinzelt Wohnhäuser und eine Kindertagesstätte. Somit sind Anlagen für soziale Zwecke in diesem Bereich kein städtebaulicher Fremdkörper.

Ein Teil des zu ändernden Gebietes ist bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, daher ist hier auch die Lärmsituation ruhiger als im klassischen Gewerbegebiet. Somit fügen sich Anlagen für soziale Zwecke auch bezüglich der Lärmsituation dort ein.

Es wird nur die Art der baulichen Nutzung neu definiert. Zu den übrigen Aspekten wie Verkehr, Grünkonzept, etc. werden keine Festsetzungen getroffen. Hier behalten die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne weiterhin ihre Gültigkeit.

Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich um einen Textbebauungsplan handelt, der die Art der Nutzung der bestehenden Bebauungspläne gemäß der BauNVO 1990 einschränkt und ansonsten keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten schafft, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist weiterhin als Gewerbegebiet, bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Anlagen für soziale Zwecke sind zulässig. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, Asylbewerberunterkünfte im Plangebiet zuzulassen und somit den dringenden Bedarf decken zu können.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen nicht in Gewerbegebieten angesiedelt werden, die am Stadtrand liegen, sondern sollen in Mischgebieten oder Kerngebieten angesiedelt werden, wo sie sich in die gebietstypischen Nutzungen integrieren und in zentraler, bzw. gut erreichbarer Lage liegen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Bauweise

Die Bauweise bleibt unverändert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert.

Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 6,9 ha	100 %
----------------------------	-------------------	--------------

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 23.11.2015

Gez.

B. Priebe, Bürgermeisterin

Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung