

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften  
„An den Remstal-Quellen“**

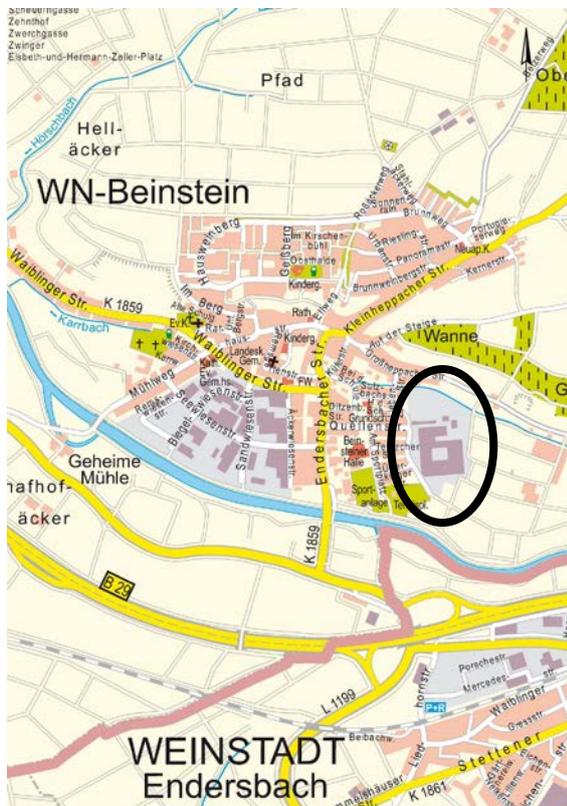
begrenzt wird der Geltungsbereich durch

- den Sulzbach und das Flst. Nr. 4004 im Norden,
- Teile der Flurstücke 3950, 3951, 3955, 3957 - 3961 und dem Wassergraben (Flst. Nr. 4001) im Osten,
- die Teile der Flurstücke 3801, 3804, 3805, 3958/1, 3807 – 3809, 3826 und 3827 im Süden,
- die Bebauung entlang der Liebenzeller Straße und der Quellenstraße (Flst. Nr. 3802) im Westen.

**Planbereich 12, Gemarkung Beinstein  
Begründung**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

Stand 22.03.2012 mit Ergänzung vom 15.10.2012



**Kartenausschnitt**

# Inhaltsverzeichnis

## **1. Planungsanlass, Ausgangssituation und städtebauliches Konzept**

### 1.1 Planungsanlass und Verfahrensschritte

- 1.1.1 Planungsanlass / öffentliches Interesse
- 1.1.2 Standortsuche Sportplatz
- 1.1.3 Sachstand / vorangegangene Verfahren
- 1.1.4 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
- 1.2.6 Hochwassergefahr

### 1.3 Städtebauliche Konzeption

- 1.3.1 Städtebauliches Konzept, Baustruktur und Höhenentwicklung
- 1.3.2 Dichte
- 1.3.3 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
- 1.3.4 Grünkonzept
- 1.3.5 Natur- und Umweltschutz
- 1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 1.3.7 Ver- und Entsorgung
- 1.3.8 Bodenordnung
- 1.3.9 Flächenbilanz
- 1.3.10 Kosten der Erschließung

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.2 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien
- 2.1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
- 2.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen
- 2.1.6 Verkehrsflächen, Anschlüsse an Verkehrsflächen
- 2.1.7 Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 2.1.8 Maßnahmen auf Privatgrundstücken, Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 2.1.9 Maßnahmen Artenschutz
- 2.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 2.1.11 Immissionsschutz
- 2.1.12 Lichtimmissionen (Flutlichtanlage Sportplatz)
- 2.1.13 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

Die Mineralbrunnen Überkingen-Teinach AG (künftig: MinAG) hat im März 2009 den Betrieb der Mineralwasserabfüllung eingestellt. Dieser Produktionsaufgabe ging ein Kampf um den Erhalt der Quellen voraus. Bereits am 05.08.2008 fasste der Gemeinderat einen ersten Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan über das Quellen-Areal, um eine ungeordneten Nachnutzung abzuwenden.

Von Mitte 2008 bis Ende 2010 wurde mehrfach der Versuch unternommen, den Quellenbetrieb und die Arbeitsplätze zu erhalten sowie Nachnutzer aus der Getränkebranche zu gewinnen. Alle Bemühungen, einen gewerblichen Nachnutzer zu finden, schlugen fehl. Das Areal war hinsichtlich der Mineralwasserförderung und -vermarktung nicht mehr nachnutzungsfähig. Ab ca. Anfang 2010 wurde über eine Neubepanung des Areals nachgedacht. Am 16.12.2010 fasste der Gemeinderat deshalb einen neuen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.

Im Ortsentwicklungsplan (OEP) hat sich Beinstein Ziele gesetzt, Schlüssel-Projekte festgelegt und Maßnahmen formuliert:

Bevölkerungszuwachs auf 4.000 Einwohner, Schaffung von Betreutem Wohnen und Mehrgenerationenwohnen, Gewährleistung der Nahversorgung, Gewährleistung einer Ganztagesbetreuung ( Ganztageskindergarten, U3 und Ganztageschule), Schaffung eines zweiten Sportplatzes, um einen ganzjährigen Trainingsbetrieb für die Sportvereine zu schaffen.

Der Gemeinderat hat sich 2008 mit dem Sportleitplan beschäftigt, in welchem der Bedarf festgelegt ist. Eine ausreichende Versorgung mit Sportplätzen ist ein gesamtstädtisches Ziel. Waiblingen ist eine Sportstadt deren Konzept auf vier Säulen basiert: Sport ist Spitze, Sport macht Spaß, Sport macht fit und schlau und Sport integriert. Dabei ist auch zu beachten, dass die Ortschaften eigene Gebilde darstellen, welche keine Anhängsel der Kernstadt sind. Für die Ortschaften wurde im zuständigen Ausschuss beschlossen, dass zwei Sportplätze zur Verfügung stehen müssen (ein Rasenplatz und ein Kunstrasenplatz). So soll nun auch in Beinstein ein ganzjähriger Trainings- und Spielbetrieb ermöglicht werden. Die Empfehlung des Württembergischen Fußballverbands kann aber derzeit für die Fußballjugend Beinstein aus räumlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Durch den neuen Kunstrasenplatz können in Beinstein optimale Bedingungen für einen ganzjährigen Trainings- und Spielbetrieb geschaffen werden.

Die Stadt Waiblingen ist schon seit Jahren bestrebt, der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung den Vorrang einzuräumen. Die Aufrechterhaltung eines Gewerbegebiets, welches über die Quellenstraße erschlossen wird, ist mit der bestehenden sensiblen Nutzung Grundschule und dem anstehenden Ausbau zur Ganztageschule nicht zu vereinbaren. Die Realisierung eines Wohngebiets ist daher aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht, der Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzung (derzeit Speditionsbetrieb) verbunden mit dauerhaften Lärm- und Verkehrsbelastungen vorzuziehen.

Die Stadt hat in Verhandlungen mit der MinAG erreicht, dass ein Teil des Areals für städtische Zwecke genutzt werden kann.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll die Umsetzung dieser Ziele ermöglicht werden.

## **1.1.2 Standortsuche Sportplatz**

### **a) Auslastung/ Bedarfsermittlung**

Die zuständige Abteilung Sport im Fachbereich Kultur- und Sport hat eine umfangreiche Bestandsaufnahme erstellt (Sitzungsvorlage OR Bei 7/2011). Daraus ist ersichtlich, dass die Sportanlage am Oberen Ring den Bedarf für Beinstein nicht aufnehmen kann. Nur durch einen neuen Kunstrasenplatz in Beinstein können für den TB Beinstein die notwendigen Bedingungen für einen ganzjährigen Trainings- und Spielbetrieb geschaffen werden. Am Oberen Ring ist es enger, da am Wasen der SKV-Sportplatz ersatzlos weggefallen ist. Auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

Auszug aus der Sitzungsvorlage OR Bei 7/2011

#### **Ausgangslage**

Die Fußballabteilung des TB Beinstein verfügt im Erwachsenenbereich über eine 1. und 2. aktive Mannschaft und eine Altherren-Mannschaft mit insgesamt 127 Mitgliedern sowie sieben Jugendmannschaften mit 140 Mitgliedern. Die 1. Mannschaft des TB Beinstein spielt in der Bezirksliga Rems-Murr und verfehlte in der Saison 2010/2011 mit dem 3. Platz die Relegation für die Landesliga nur knapp. Der 2. Mannschaft gelang in der Saison 2010/2011 der Aufstieg von der Kreisliga B in die Kreisliga A.

Die Fußballabteilung des TB Beinstein leistet für die Stadt Waiblingen einen wichtigen Beitrag zur Jugendarbeit im Sport, gleichsam untermauert die 1. Mannschaft ihren Leistungsanspruch mit dem Ziel des Aufstiegs in die Landesliga und trägt damit den Namen Waiblingens als Sportstadt über die Grenzen der Stadt hinaus.

Die notwendigen Bedingungen für einen ganzjährigen Trainings- und Spielbetrieb des TB Beinstein sind in Beinstein nicht gegeben. In Beinstein ist über den Winter (i. d. R. von November bis März) bei Nichtbespielbarkeit des Rasenplatzes kein Trainings- und Spielbetrieb möglich. Der Trainings- und Spielbetrieb ist auf die Sportanlagen am Oberen Ring ausgelagert. Ziel ist es, die notwendigen Kapazitäten für einen ganzjährigen Trainings- und Spielbetrieb in Beinstein zu schaffen.

Im Stadtentwicklungsplan STEP 2020 erfolgte im Rahmen des Schlüsselprojekts C3 Bewegungsräume – Sportleitplanung eine Überprüfung der Sportstätteninfrastruktur.

Mit dem Ziel der Ermöglichung des ganzjährigen Trainings- und Spielbetriebs für den TB Beinstein wurde 2007 im OEP „Zukunft Beinstein 2020“ der Bau eines neuen Rasenplatzes sowie der Umbau des vorhandene Rasenplatzes als Allwetterplatz (Be 10.0) verankert.

In der STEP Fortschreibung 2008 wurden die Maßnahmen unter C 3.1. als Schlüsselprojekt in den STEP aufgenommen. In der Fortschreibung 2009 wurden die Maßnahmen dahingehend fortgeschrieben, dass ein neuer Kunstrasenplatz gebaut sowie der Rasenplatz saniert werden soll.

2007 wurden die Maßnahmen in die Prioritätenliste des Sportleitplans aufgenommen, ausgehend vom Standard, dass in den Ortschaften, in denen Fußball gespielt wird, je ein Kunst- und ein Rasenplatz zur Verfügung stehen soll.

#### **Bedarfsermittlung für den TB Beinstein in Verbindung mit den Vereinen am Oberen Ring (siehe Anlagen 1 und 2)**

Die Bedarfsermittlung legt die notwendigen Bedingungen für einen ganzjährigen Trainingsbetrieb zu Grunde. Ausgehend von den Empfehlungen des Württembergischen Fußballverbandes, ist einer qualifizierten Jugendarbeit sowie der leistungsorientierten Anforderungen Rechnung zu tragen, in dem:

- bis zur D-Jugend: 1 Platzhälfte pro Training
- ab C-Jugend: 1 ganzer Platz pro Training

zur Verfügung steht.

Diese Bedingungen sind derzeit nicht erfüllt. Größtenteils kann nur auf einer Platzhälfte, zum Teil sogar nur auf einem Drittel trainiert werden.

Die Bedarfsermittlung ergibt einen Bedarf für die Vereine am Oberen Ring (ohne den TB Beinstein) von 111 Übungseinheiten. Zukünftig können mit dem neuen Kunstrasen-Kleinspielfeld (Ricotenplatz) noch bis zu 14 Übungseinheiten für den FSV Waiblingen abgedeckt werden. Damit verbleibt ein Bedarf von 97 Übungseinheiten bei einer derzeit tatsächlichen, maximal möglichen Belegung von 78 Übungseinheiten auf den drei vorhandenen Kunstrasenplätzen. Diese sind damit voll ausgelastet. Die wenigen nicht belegten Zeiten liegen am Nachmittag, an denen wegen Schulzeiten und Berufstätigkeit ehrenamtlicher Trainer kein Jugendtraining erfolgen kann.

Für den TB Beinstein ergibt sich ein Bedarf von 32 Übungseinheiten bei einer Kapazität des neuen Kunstrasenplatzes in Beinstein von 30 Übungseinheiten. Der aktuelle Trainingsbetrieb (von April bis Oktober) auf dem Rasenplatz in Beinstein weist mit 22 Übungseinheiten zuzüglich des Spielbetriebs eine jährliche Belegung von ca. 600 Stunden aus. Nach den Empfehlungen des DFB ist für den Rasenplatz in Beinstein eine maximale Nutzung von 600 Stunden im Jahr anzusetzen. Die Kapazitätsgrenze ist ausgeschöpft. Zudem kann der Platz von November bis März nicht bespielt werden.

Die Gegenüberstellung des Bedarfs und der aktuellen Belegung macht deutlich, dass gegenwärtig weder am Oberen Ring noch in Beinstein ganzjährig die notwendigen Trainingsbedingungen herzustellen sind. Die Überbelegung der Plätze am Oberen Ring geht auch zu Lasten des Zustands der Plätze; die Plätze müssen häufiger repariert oder gar erneuert werden (siehe Kunstrasenplatz 4). Durch einen neuen Kunstrasenplatz in Beinstein lässt sich am Oberen Ring eine Entlastung der Sportplätze erreichen. Zum Einen können die freiwerdenden Übungseinheiten den Vereinen am Oberen Ring zur Verfügung gestellt werden, was zu besseren Trainingsbedingungen führt. Zum Anderen verringert sich die derzeitige Überbeanspruchung der Plätze.

## **Gibt es Alternativen zum Kunstrasenplatz in Beinstein?**

### Erweiterung des Oberen Ring (siehe Anlage 3)

Die Schaffung von Kapazitäten für den TB Beinstein durch eine Erweiterung der Trainings- und Spielflächen am Oberen Ring ist nicht möglich.

Im südöstlichen Bereich des Sportgeländes befindet sich das Naturdenkmal „Altarm Rems“. Dieser Bereich kann keiner Bebauung zugeführt werden und es ist ein angemessener Abstand für eine bauliche Nutzung einzuhalten.

Westlich der L 1193 – gegenüber dem Sportgelände – liegt das archäologisch und kulturhistorisch sehr bedeutende und besonders geschützte Bodendenkmal „römische Töpferei“.

Entlang der L 1193 (westlich) besteht ein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop Feldgehölz „Mittleres Eisental“.

Südlich der Bundesstraße (B14) grenzt die Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung Schüttelgraben“ für die Westumfahrung und das Baugebiet Galgenberg II.

Im Umfeld des Sportgeländes sind keine Flächen verfügbar, die sich für eine Erweiterung eignen.

## Verlagerung des Trainings- und Spielbetriebs des TB Beinstein in die Ortschaften

Eine Verlagerung des Trainings- und Spielbetriebs des TB Beinstein in die Ortschaften ist nicht möglich. (siehe Anlage 4)

Der Kunstrasenplatz in Hegnach ist voll ausgelastet.

Nach den Empfehlungen des DFB ist für den Rasenplatz in Hohenacker eine maximale Nutzung von 600 Stunden anzusetzen. Durch 22 Übungseinheiten und den Spielbetrieb des FC Hohenacker ist die maximale Kapazität des Rasenplatzes ausgeschöpft.

Der Kunstrasenplatz in Neustadt weist noch ca. 9 freie Übungseinheiten in den späten Abendstunden aus, die für den Bedarf des TB Beinstein nicht ausreichen und vor allem durch den Jugendbereich nicht genutzt werden können.

### **Fazit:**

Nur durch einen neuen Kunstrasenplatz in Beinstein können für den TB Beinstein die notwendigen Bedingungen für einen ganzjährigen Trainings- und Spielbetrieb geschaffen werden.

Die Anlagen sind der den Auslegungsunterlagen beigefügten Sitzungsvorlage OR Bei 7/2011 zu entnehmen.

## **b) Bewertung der Standortalternativen**

### **1. Sachlage**

In der Ortschaftsratsitzung am 19.04.2010 wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Standort 1 vorgestellt (s. Vorlage OR Bei 5 / 2010). Aufgrund der zu erwartenden Probleme im Hinblick auf Artenschutz und Naturschutz wurde empfohlen, diesen Standort vorerst nicht weiterzuverfolgen und abzuwarten, ob der Standort 4 auf dem MinAG-Areal möglicherweise zum Tragen kommen kann.

Der Ortschaftsrat hat den Beschlussvorschlag dahingehend ergänzt, den Standort 2 – der aus Gründen des Immissionsschutzes als nicht realisierbar bewertet wurde – nochmals zu untersuchen.

Daraufhin wurde nochmals versucht, den Standort 2 bezüglich des Immissionsschutzes zu optimieren. Aus immissionsrechtlicher Sicht muss der Standort entweder soweit nach Osten verschoben werden, dass sich die Belastung durch die vorhandenen Tennisplätze nicht mit der Belastung durch den neuen Sportplatz überlagert. Dies würde eine Verschiebung um ca. 155 m in östlicher Richtung bedeuten. Diese Variante wurde nicht näher betrachtet, da sie sowohl im Hinblick auf die Zersiedelung der Landschaft wie auch auf die Funktionalität des Sportanlagen in ihrer Gesamtbetrachtung keine sinnvolle Lösung darstellt.

Alternativ müsste um den Standort 2 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von min. 10 m errichtet werden, damit es durch die geplante Maßnahme zu keiner Erhöhung der Geräusche der Bestandssituation kommt. Der Bau dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme ist aus städtebaulicher Sicht, aus Sicht der Belange des Hochwasserschutzes und aus finanzieller Sicht sehr problematisch.

Im Folgenden sind die einzelnen Standortalternativen in ihren unterschiedlichen thematischen Belangen schematisch gegenübergestellt:

	<b>Standort 1 : südlich der Rems, Gemarkung Beinstein</b>	<b>Standort 2 mit Lärmschutz : im Gewann Mittlere Sulzwie- sen</b>	<b>Standort 4: Grundstück Mineralbrun- nen AG, südlicher Bereich</b>
<b>1. Städtebau</b>	-  Siedlungskörper der Ortschaft Beinstein nördlich der Rems; Anlage südlich der Rems → Zersiedlung der Remsaue	+  Entwicklung: Arrondierung der vorhandenen Sport- und Freizeitflächen	+  Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers, Teilentsiegelung
<b>2. Erschließung</b>	+/-  über landwirtschaftlichen Weg parallel zur Endersbacher Straße im Bereich der Einmündung Schorndorfer Straße/ Endersbacher Straße, teils problematisch; funktioniert nur unter dem Gesichtspunkt, dass keine Besucherparkplätze angelegt werden, sondern lediglich Sonderparkplätze; Besucher parken nördlich der Rems auf den vorhandenen Anlagen. zusätzl. Personensteg über Rems erforderlich	+/-  über die Verlängerung der Quellenstraße erschlossen, weitere Belastung der Bebauung entlang der Quellenstraße.	+  von Westen, über die Quellen- und Überkinginger Straße (letztere nur fußläufig, keine Pkw-Zufahrt) erschlossen. Zufahrt über das neue Wohngebiet möglich (entspricht der Zu-/Einfahrt auf das MinAG-Areal)
<b>3. Naturschutz</b>	--  erhebliche Bedenken Das Plangebiet liegt in der Regionalen Grünzäsur Nr. 3 „Beinstein/Endersbach/Großheppach/Kleinheppach“ und ist vernetzt mit dem Regionalen Grünzug Nr. 3.1 „Kappelberg bis Esslingen, Bereich Neckpark“. Der Verband Region Stuttgart hat dem Vorhaben nur unter Einhaltung strenger Vorgaben zugestimmt: Bau einer Flutlichtanlage und eventuell eines Unterstands. Es dürfen keine Gebäude entstehen. Der Sportplatz ist als Kunstrasenplatz, jedoch wasserdurchlässig herzustellen. Die Parkplätze sind auf ein Mindestmaß (u.a. Behindertenparkplätze und für DRK-Fahrzeuge) zu reduzieren. Das Wasservorkommen darf weder in qualitativer noch quantitativer Sicht beeinträchtigt werden. Der Sportplatz ist deutlich vom Remsufer abzurücken. > naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ; > Umweltverträglichkeitsprüfung auf FNP-Ebene	+  keine erhebliche Bedenken, der Platz grenzt unmittelbar im Süden an den Siedlungskörper und liegt unmittelbar in der Talau der Rems. Die erforderliche Wand stellt einen Eingriff in die Talauesituation dar, der für das Landschaftsbild bedenklich ist. Das Plangebiet liegt in der Regionalen Grünzäsur Nr. 3 „Beinstein/Endersbach/Großheppach/Kleinheppach“ und ist vernetzt mit dem Regionalen Grünzug Nr. 3.1 „Kappelberg bis Esslingen, Bereich Neckpark“ – abschließende Ausformung Siedlungsrand möglich.	+  keine erhebliche Bedenken, da überwiegend bereits auf heute versiegelter Fläche.
<b>4. Landwirtschaft</b>	-  Der nordwestliche Teil wird von Kleingärten sowie einer kleinflächigen Streuobstwiese einge-	-  In der Remsaue sind Fett- und Intensivwiesen als Dauergrünland und Acker vorherrschend.	+/-  Das MinAG-Areal ist annähernd vollflächig versiegelt. Angrenzend in der Remsaue

	<p>nommen. Im nördlichen Teil findet sich ein kleines Feldgehölz. Der südliche und östliche Teil des Gebietes wird mit Ausnahme eines doppelreihigen Mittelstamm-Obstbaumbestandes von intensiver genutzten Grünlandbereichen (Intensivgrünland bzw. Fettwiesen) eingenommen. Entlang der Endersbacher Straße sowie teilweise entlang der Schorndorfer Straße sind straßenbegleitende Feldgehölze bzw. Feldhecken zu finden. Letztere sind als nach § 32 NatSchG B.-W. geschützte Biotope eingestuft. Das Gebiet wird östlicherseits von einem lückig mit Gehölzen bestandenen, teilweise verbauten und mäßig naturnahem Graben begrenzt. Das Remsufer wird von einem älteren Pappelbestand mit unterstehendem Gebüschbestand gesäumt. Gänzlich ausgewiesen als Vorhaltegebiet für die Landwirtschaft – Vorrangsstufe I (3.2.2 (G)) Das Gebiet ist durch einen Wirtschaftswege erschlossen.</p>	<p>Vereinzelt kommen Kleingärten/Grabeland mit Baumbestand vor. Gänzlich ausgewiesen als Vorhaltegebiet für die Landwirtschaft – Vorrangsstufe I (3.2.2 (G)) Das Gebiet ist durch mehrere Wirtschaftswege gut erschlossen.</p>	<p>sind Fett- und Intensivwiesen als Dauergrünland und Acker vorherrschend. Vereinzelt kommen Kleingärten/Grabeland mit Baumbestand vor. Flächen außerhalb MinAG-Areal ausgewiesen als Vorhaltegebiet für die Landwirtschaft – Vorrangsstufe I (3.2.2 (G)) Das Gebiet ist durch mehrere Wirtschaftswege gut erschlossen.</p>
<p><b>5. Artenschutz</b></p>	<p>--</p> <p>Es bestehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände; Umweltverträglichkeitsprüfung auf FNP-Ebene erforderlich</p>	<p>-</p> <p>Ungünstigere Variante durch Flächenverluste von Brut- und Nahrungshabitaten und v.a. Störungshabitaten an der Rems. Minderungsmaßnahmen und vorgezogene Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.</p>	<p>+</p> <p>Insgesamt günstigste Variante durch geringere Flächenverluste von Brut- und Nahrungshabitaten. Minderungsmaßnahmen und vorgezogene Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Fläche bereits heute zum großen Teil versiegelt.</p>
<p><b>6. Immissionschutzrecht</b></p>	<p>+</p> <p>aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unbedenklich; genügend Abstand zum bestehenden Siedlungskörper</p>	<p>--</p> <p>immissionsschutzrechtlich sehr bedenklich, da die Richtwerte bereits durch die bestehenden Altanlagen nicht eingehalten werden und der Neubau nur dann möglich wird, wenn eine min. <b>10 m hohe</b> Lärmschutzwand um den Sportplatz gebaut wird oder die Anlage um 155 m nach Osten in die Talau verschoben wird.</p>	<p>+/-</p> <p>aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unbedenklich; es ist erforderlich, genügend Abstand zu halten zwischen Sportanlage und bestehender und neuer Wohnbebauung; laut Gutachten ist keine Lärmschutzanlage erforderlich, die Wand entlang der Quellenstraße wird weitgehend erhalten; die Richtwerte werden eingehalten; die Lärmwerte sind bis auf geringfügige Überschreitungen sonntags in der Ruhezeit eingehalten, die als sog. „seltenes Ereignis“ nach der 18. BImSchV zulässig sind. Der Platz wird am Sonntag nur bespielt, wenn der Rasenplatz aufgrund der Witterungsverhältnisse nicht be-</p>

			spielbar ist.
<b>7. Kosten</b>	--  Sportplatz ( 90 m x 56m ) incl. Flutlicht, Verlegung Feldweg, Parkierung, Zufahrt, Verlegung des best. Kanals, Personensteg über die Rems  <b>Gesamtkosten ca. 1.700.000,-€</b> (Stand 2010)	--  Sportplatz (70 m x 109 m Vorgaben württemb. Fußballverband) incl. Flutlicht, 1.200.000,- € Kosten Erschließung und Lärmschutz Straßenausbau 85.000,- € Parkplätze 35.00,- € Lärmschutzwand geplanter Sportplatz 280.000,- € <b>Gesamtkosten ca. 1.600.000,-€</b> (Stand 2010)	<b>+/-</b>  Sportplatz (70 m x 109 m) incl. Flutlicht, 1.200.000,- € Kosten Erschließung Straßenausbau 50.000,- € Parkplätze 35.000,- €  <b>Gesamtkosten ca. 1.285.000,-€</b> (Stand 2010)
<b>8. Topographie</b>	-  hängig, größerer Eingriff in Natur und Landschaft; Kunstrasenplatz liegt höhenmäßig auf ca. 227,00 m ü NN. , was der Dammkrone entspricht	+  fast eben; Kunstrasenplatz liegt höhenmäßig auf ca. 226,50 m ü NN., Dammkrone (227,50m)	+  fast eben; Kunstrasenplatz liegt höhenmäßig auf ca. 226,70 m ü NN. (= Bestandshöhe MinAG-Gelände)
<b>9. Hochwasser</b>	-  der Planbereich wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) teilweise überschwemmt. Für eine Bebauungsplanung müssen die Voraussetzungen des § 78a WG und § 78 WHG i.V.m. § 106 Abs. 3 WHG erfüllt sein. In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt. Nachdem die Vorhabensplanung nicht an eine bestehende Bebauung angrenzt, wird eine Zustimmung zu dem Vorhaben (erforderliches Einvernehmen der Wasserbehörde gem. §78a WG) nur unter sehr strengen Auflagen und bei Nichtvorhandensein anderer Alternativen in Aussicht gestellt: Das Regierungspräsidium Stuttgart stellt fest, dass keine signifikante Auswirkung auf die errechneten Hochwasserstände HQ100 in der Rems durch die Auffüllung durch den Sportplatz zu erwarten ist und fordert einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Verzicht auf baulichen Anlagen jetzt und zukünftig und den Verzicht auf Hochwasserschutz.	<b>+/-</b>  der Planbereich wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) teilweise überschwemmt. Für eine Bebauungsplanung müssen die Voraussetzungen des § 78a WG und § 78 WHG i.V.m. § 106 Abs. 3 WHG erfüllt sein. In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt. Das nach § 78a WG erforderliche Einvernehmen wird voraussichtlich erteilt, da das Vorhaben an eine bestehende Bebauung angrenzt. Die Retentionsfähigkeit der Flächen müsste gegeben bleiben, indem die Überflutung des Sportplatzes gewährleistet sein müsste. Der erforderliche Lärmschutz greift in die Retentionsfläche ein und stellt im Falle des Hochwassers ein Hindernis dar. Hiefür müsste ein Ausgleich geschaffen werden.	+  Das nach § 78a WG erforderliche Einvernehmen wird voraussichtlich erteilt, da das Vorhaben im Bereich der bestehenden Bebauung liegt bzw. an eine bestehende Bebauung angrenzt und sich auf bereits versiegelter Fläche befindet.
<b>10. Baurecht</b>	-  Genehmigungsfähigkeit fraglich	-  Genehmigungsfähigkeit nur gegeben mit der Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen, welche städtebaulich nicht vertretbar sind.	<b>+/-</b>  aus derzeitiger Sicht genehmigungsfähig
<b>11.</b>			

<b>Planungsrecht/ Bebauungsplan</b>	<p style="text-align: center;">-</p> <p>Am Standort 1 ist ein Sportplatz aufgrund der Belange des Hochwasserschutzes <b>nicht</b> abwägungsgerecht festzusetzen, solange es Standortalternativen gibt, welche den unterschiedlichen öffentlichen Belangen gerechter werden.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p>Planungsrechtlich nur abwägungsgerecht festzusetzen, wenn die schwierige lärmtechnische Bestandssituation durch den Bau der Neuanlage nicht – auch nur unwesentlich – verschlechtert wird.</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>Der Standort 4 ist <b>abwägungsgerecht</b> festsetzbar. Die Lärmschutzbelange der Wohnbevölkerung sind auf der Grundlage des Lärmgutachtens in die Abwägung einzustellen. Da in den heute bewohnten Bereichen die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden und offensichtlich ein Bedarf für eine Erweiterung der Sportanlagen besteht, insbesondere um auch bei schlechten Wetterverhältnissen die Anlage nutzen zu können, ist der Standort vertretbar. Hinzu kommt, dass eine Bündelung der Sportanlagen sinnvoll und das Spielfeld im räumlichen Zusammenhang der bereits bestehenden Sportanlagen zu errichten ist. Die Belange des Hochwasserschutzes werden beachtet.</p>
<b>Eignung</b>	<b>Bedingt geeignet</b>	<b>nicht geeignet</b>	<b>geeignet</b>

### Standort 3

Der Standort 3 grenzt unmittelbar an das geplante Wohngebiet und wäre aus immissionsrechtlicher Sicht nur unter großen Auflagen realisierbar. Siehe dazu die Ausführungen Standort 2.

Der Sportplatz würde in der bis dahin unversiegelten Talaue liegen. Das Plangebiet ist im Süden und Osten von einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.2 (G) umgeben. Es handelt sich hierbei um Flächen, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz). In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Es ist daher im Rahmen der weiteren Planung darauf zu achten, die Inanspruchnahme dieser Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Darüber hinaus grenzt am südöstlichen Ende des bisherigen Standortes die Grünzäsur Z72 zwischen Beinstein und Endersbach an. Die Flächen in der Grünzäsur werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als natürliche Eigenart und regional bedeutsame Ausgleichsfunktion sind die Gliederung der Siedlungsentwicklung, Remstal, Überflutungsbereiche, Grundwasserneubildung, Biotope und Biotopverbund, landbauwürdige Flächen benannt.

Wichtig bei der Realisierung der geplanten Sportanlage ist auch der räumliche Zusammenhang mit den bestehenden Sportanlagen, da auch weiterhin die Infrastruktur in der Gemeinde-/Turnhalle genutzt werden soll.

Eine Komplett-Verlagerung der Sportstätten ist mangels eines geeigneten Standorts als auch aus Kostengründen nicht möglich. Flächen in der Remsaue – ohne Bezug zum Siedungskörper – werden aufgrund der Hochwassergefahr seitens der übergeordneten Behörden nicht mitgetragen. Auch der Artenschutz steht in den meisten Fällen entgegen.

### Fazit:

Die Ausführungen zeigen, dass beim Standort 4 die Belange des Arten- und Naturschutzes, der Landwirtschaft, die wasserrechtliche Problemstellung sowie das Thema Lärmemission planungsrechtlich gelöst werden können. Der Standort 4 ist daher – der bereits versiegelte Bereich des MinAG-Areals – einer kompletten Neuversiegelung vorzuziehen. Der Rückbau der vorhandenen Anlagen ist auch daher geboten, evtl. vorhandene Altlasten fachgerecht zu entsorgen.

### 1.1.3 Sachstand / vorangegangene Verfahren

Beschlüsse:

- Beschluss des Gemeinderates am 01.07.2010 (GR 10/2010), den weiteren Planungen die Nutzungen „Wohnen“ im Norden des Plangebietes und „Sportplatz“ im südlichen Teilbereich des Areals zu Grunde zu legen.
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Sulzwiesen“ auf der Grundlage Flächenlayout Wohnen und Sportplatz im Gemeinderat am 16.12.2010 (OR Bei 19/2011)
- Kunstrasenplatz Beinstein – Bedarfsermittlung im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Sport am 14.07.2011 (OR Bei 7/2011)
- Beschluss des Ausschusses für Planung, Technik und Umwelt am 06.12.2011 (OR bei 11/2011), den Rahmenplan vom 03.11.2011 dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen.

Im März 2011 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Flächenlayout und Rahmenplan sind die geplanten Nutzungen dargestellt: der Sportplatz im Süden des Areals und nördlich eine – vom Sportplatz abgerückte – Wohngebietsentwicklung bis zum Sulzbach.

Am 25. Juli 2011 fand eine zweite Informationsveranstaltung statt. Dabei ging es vor allem um die Themenschwerpunkte Lärm und Bedarfsberechnung Sportplatz Beinstein. Auch der Rahmenplan von Lutz+Partner vom 15.07.2011 wurde vorgestellt.

Der Rahmenplan wurde überarbeitet und im Dezember 2011 in den Gremien vorgestellt. Die Rahmenplanung wurde weiter fortgeschrieben und im Bebauungsplan umgesetzt.

### 1.1.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Die rechtlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. (Berechnung s. Ziffer 1.3.9)

### 1.1.5 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** befindet sich die Fläche des Geltungsbereiches weitgehend 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/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd) und Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall). Südlich und östlich des bestehenden Siedlungskörpers grenzt ein Vorhaltegebiet für die Landwirtschaft (3.2.2 (G)).

Im **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche als gewerbliche Baufläche und landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **1.1.6 Rechtszustand**

Ein Bebauungsplan für den Planbereich besteht nicht. Die Anlagen auf dem Areal sind genehmigt, der Gebietscharakter ist ein Gewerbegebiet.

Um die geplante Wohnbebauung und den Sportplatz realisieren zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **1.2 Ausgangssituation**

### **1.2.1 Städtebauliches Umfeld**

Das Gebiet zwischen Endersbacher Straße und dem MinAG-Areal ist geprägt von der Gemeinde- und Turnhalle, Sportplatz, Schule, Läden und dem noch gewerblich genutzten MinAG-Areal.

### **1.2.2 Vorhandene Nutzung**

Das ehemalige MinAG-Areal wird gewerblich genutzt. Ein ortsansässiger Speditionsbetrieb hat die Flächen gemietet. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### **1.2.3 Geländeform und Topographie**

Das MinAG-Areal ist nahezu eben und fällt leicht von Süden (ca. 226,60 müNN) nach Norden (ca. 225,90 müNN) hin zum Sulzbach ab.

### **1.2.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgungsnetz muss erweitert werden. Zwischen Endersbacher Straße und dem MinAG-Areal liegen die Gemeinde- und Turnhalle, Sportplatz, Schule und Läden.

### **1.2.5 Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird über die Quellenstraße erschlossen, welche in die K 1859 (Endersbacher Straße) mündet. Südlich der Rems besteht die Zufahrt zu B29 (Weinstadt/ Beinstein). Demnach ist das Baugebiet 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.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Stadtbuslinie im Bereich des Ortskerns. S-Bahn-Haltepunkt Waiblingen Beinstein/Stetten in ca. 1.000m erreichbar.

### **1.2.6 Hochwassergefahr**

Es wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Hochwasserproblematik für ein 100jähriges Ereignis für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Der Sulzbach überschwemmt kleinere Bereiche der Parkplätze auf dem MinAG-Areal. Diese Flächen sind laut Gutachten aufzufüllen.

Die Verwallungen entlang der Rems weisen nicht den erforderlichen Freibord von bis zu 0,5 m auf, der Wasserstand liegt jedoch unterhalb der Dammkrone. Daher ist der Planbereich – wie auch die gesamte Ortslage in der Remsaue – als hochwassergefährdeter Bereich einzustufen. Für das Plangebiet sind lt. Gutachten drei Varianten denkbar:

- Anordnung von zwei Flügeldeichen, die die Bebauung in Waiblingen und Weinstadt schützen und Nutzung des dazwischen liegenden Bereichs als Polder-/Überschwemmungsfläche.
- Erhöhung der Verwallung/Dammkrone auf den erforderlichen Freibord von bis zu 0,5 m.
- Belassung des derzeitigen Zustandes und ggf. Überschwemmung der Ortslage.

Der Wasserverband Rems prüft derzeit mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Rems und deren Auswirkungen auf die Unterlieger dieser Maßnahmen. Die Stadt Waiblingen strebt eine gemeinsame Lösung in Zusammenarbeit mit dem Wasserverband an.

Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis auf die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (VaWS). Die Kennzeichnung des Plangebiets als hochwassergefährdeter Bereich im Rahmen eines 100jährigen Ereignisses ist im Lageplan und im Textteil ebenfalls erfolgt. Die Erhöhung des Plangebiets um bis zu ca. 1,5 m entschärft die Hochwassergefahr für die geplante Wohnbebauung, zumindest hinsichtlich des 50jährigen Hochwasserereignisses.

## 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, Vorkehrungen gegen Sportlärmimmissionen, ökologische und landwirtschaftliche Aspekte und auf die Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse gelegt werden.

### 1.3.1 Städtebauliches Konzept, Baustruktur und Höhenentwicklung

Auf dem ehemaligen MinAG-Gelände soll im Norden eine Wohnnutzung und im Süden ein Sportplatz entstehen.

Das Wohngebiet ist in Teilbereiche gegliedert. Im Süden sind Geschosswohnungsbauten mit maximal 6 bzw. 8 Wohneinheiten pro Gebäude sowie Ketten-/Gartenhofhäuser geplant. Die Freibereiche der Ketten-/Gartenhofhäuser werden durch die zu gestaltende und modellierte öffentliche Grünfläche geschützt. Im Kernbereich des Wohngebiets wird die größte bauliche Dichte erreicht.

Nördlich daran angrenzend ist ein Quartier für Einzel-, Doppelhäuser und kleineren Hausgruppen geplant.

Das bestehende Wohngebiet Teinacher Straße / Überkinger Straße wird durch eine zwischen dem südlichen Ast der Quellenstraße, der Grünzone und der neuen Wohngebietserschließung eingefügte, sich in Maßstab und Gestaltung am Bestand orientierende Neubebauung ergänzt bzw. abgerundet.

Die direkte Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung östlich der Liebenzeller Straße wird durch eine in Maßstab und Gestaltungstypologie dem Bestand gleichgestellte Bebauung gebildet.

Am östlichen Gebietsrand werden Einzelhäuser angeordnet, so dass die Verzahnung und Öffnung zur freien Landschaft bestehen bleibt.

Es ist vorgesehen, das neue Geländenniveau bzw. das Höhenniveau der Erdgeschosslagen im Plangebiet gegenüber dem heute bestehenden Gelände anzuheben. Damit wird der Eingriff in den Grundwasserhorizont reduziert, ein Massenausgleich erreicht und die Hochwasserthematik tendenziell entschärft.

Der Sportplatz wird auf der bestehenden Geländehöhe des MinAG-Areals (Halle) umgesetzt. Dies ist auch dem Lärmschutz geschuldet, die bestehende Lärmschutzwand muss ab der Teinacher Straße nach Süden hin erhalten werden.

Die an den bestehenden Siedlungsbereich unmittelbar angrenzende Neubebauung ist in Fortführung der vorhandenen Gebäude-Höhenentwicklung und Gestaltung ein – bis zweigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss und „klassischem“ Satteldach geplant.

Für den inneren und nördlichen Bereich des Wohngebiets ist eine in der Regel zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem, flach geneigtem Dachgeschoss bzw. Staffeldach vorgesehen. Im Randbereich nach Osten reduziert sich die Gebäudehöhe um ein Geschoss.

### 1.3.2 Dichte

Es sind knapp 100 Wohneinheiten geplant. Bei einer Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohnung ergibt sich eine Siedlungsdichte von 55 Einwohnern pro Hektar (EW/ha). Eine für ein Wohngebiet in Ortsrandlage angemessene Dichte. Bei Berücksichtigung des geplanten Wohngebiets ergibt sich für Beinstein eine Siedlungsdichte von knapp 81 EW/ha.

Der Regionalplan Stuttgart setzt als Siedlungsdichte in PS 2.4.0.8 (Z) für Mittelzentren 80 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) fest. Aus raumordnerischer Sicht bestehen jedoch keine Bedenken, wenn für das Gesamtgebiet von Waiblingen eine durchschnittliche Siedlungsdichte von 80 EW/ha erreicht wird. Diese Vorgabe ist eingehalten.

### **1.3.3 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

#### **Fließender Verkehr**

Das Wohngebiet und der Sportplatz werden – im Bereich der heutigen Zufahrt auf das Betriebsgelände – am östlichen „Ende“ der Quellenstraße erschlossen.

Die Erschließung erfolgt in Form einer Ringerschließung, wobei der Kernbereich des Wohngebiets von einem primären Erschließungsring erschlossen wird, der von der Quellenstraße nach Südosten hin in Richtung Grünzone abschwenkt, als nördliche Randstraße diese begleitet und rückläufig wieder an den Gebietseingang angebunden ist. Die Erschließung der nördlichen Wohnbebauung wird im Osten und Westen an den Hauptring angebunden.

Die Konzeption sieht vor, die drei Haupteerschließungsachsen als Tempo-30-Zone mit jeweils einseitigem Gehweg zu realisieren und die übrigen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigten Bereich (Mischfläche) auszubauen.

Die Erschließung der dem Sportplatz zugeordneten Parkplätze erfolgt in der Konsequenz des Erschließungssystems nicht über den südlichen Ast der Quellenstraße, sondern durch das neue Wohngebiet.

#### **Ruhender Verkehr / Parkierung**

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Gebietes untergebracht.

##### Wohngebiet

Entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich der öffentlichen Grünanlage entstehen öffentliche Parkplätze, die die Verkehrsfläche in Verbindung mit Baumstandorten gliedern.

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken anzuordnen. Für das gesamte Plangebiet gilt eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen (auch betreute Wohnungen) nach § 37 Abs. 1 LBO i.V. mit § 74 Abs. 2 LBO (siehe Punkt 2.2.3):

1. Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.
2. Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Bei Gebäuden mit nur einer Wohnung müssen zwei Stellplätze hergestellt werden.

##### Sportplatz

Am geplanten Sportplatz sollen möglichst wenige Stellplätze (Behindertenstellplätze, Schiedsrichter, DRK/Rettungsdienst) realisiert werden, um den Parksuchverkehr im Gebiet gering zu halten. Hauptfrequenz für den Sportplatz ist das Sonntagsspiel. Der geplante Sportplatz wird jedoch sonntags lediglich genutzt, wenn der Hauptplatz nicht bespielbar ist.

Für die Trainingseinheiten ist die Parkierung am Sportplatz nicht relevant, da die Infrastruktur/ Umkleidekabinen an der Halle genutzt werden und die Parkplätze an der Halle genutzt werden.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich die Bushaltestellen der Linien 202 (Waiblingen – Strümpfelbach) und 204 (Waiblingen – Beinstein). S-Bahn – Haltestelle Beinstein/Stetten in ca. 1.000 m Entfernung erreichbar (S 2 Filderstadt – Stuttgart – Schorndorf).

### **Rad- und Fußwegeverbindungen**

Die Konzeption sieht vor, die drei Haupterschließungsachsen als Tempo-30-Zone mit jeweils einseitigem Gehweg zu realisieren und die übrigen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigten Bereich (Mischfläche) auszubauen.

Die vorhandenen Stege am Sulzbach werden in das Fußwegnetz einbezogen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche führt ein Fuß- und Radweg auf das Feldwegnetz. Die Randwege entlang des Sportplatzes müssen neu angelegt werden, so dass die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet werden können. Fußgänger und Radfahrer können diese wie seither nutzen.

Der geplante Sportplatz und die vorhandenen Sportanlagen sind sowohl für den Fuß- als auch für den Radverkehr über die Überkinger Straße erreichbar. In der Lärmschutzwand wird eine Schleuse eingerichtet.

### **1.3.4 Grünkonzept**

Den Schwerpunkt der grünplanerischen Konzeption bildet die Grünzone in der Mitte des Plangebietes. Für diesen Bereich wurde durch das Büro Preuss aus Weil der Stadt ein landschaftsplanerischer Entwurf erarbeitet.

In den Quartieren im Plangebiet sind zahlreiche Straßenbäume vorgesehen.

Die Grundstücksflächen die nicht als Zugang, Zufahrt oder öffentliche Platzflächen dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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

### **1.3.5 Natur- und Umweltschutz**

#### Artenschutz

Das Büro PE Peter Endl wurde mit der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebiets beauftragt. Es wurden mehrere Begehungen auf dem Areal und der näheren Umgebung durchgeführt. Nachweise für Vögel und Fledermäuse sind geführt, weitere Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Das Gebiet ist insgesamt sehr individuenarm.

Die Bäume und Gehölzstrukturen entlang der Rems, am Gebietseingang und im Osten sind zu erhalten. Rodungen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

Außerdem sind für Gebäudebrüter Nisthilfen an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Der bestehende Graben im Osten soll als potentieller Laichstandort erhalten werden.

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der jeweiligen Erhaltungszustände der betroffenen, lokalen Population wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

#### Bebauungsplanverfahren

Bei der überbaubaren Fläche handelt es sich um einen Innenbereich, sie liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, daher findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Neuplanung nicht erhöht, da die Fläche bereits heute versiegelt ist. (vgl. Ziffer 1.3.9)

### **1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (BS Ingenieure, Ludwigsburg: Schalltechnische Untersuchung vom 22.03.2012).

Schalltechnisch relevant sind neben den Immissionen durch den geplanten Sportplatz die Immissionen durch die angrenzenden bestehenden sportlichen Nutzungen (Tennis, Kleinspielfeld, Sportplatz Bestand und Basketballspielfeld), Immissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe und des Verkehrs.

Im Lärmgutachten wurde ein notwendiger Abstand von 43m zwischen dem geplanten Sportplatz und der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, eine Lärmschutzwand ist nicht erforderlich. Die bestehende Lärmschutzwand entlang der Quellenstraße im unteren westlichen Bereich des Gebiets wird erhalten und ggf. ersetzt. Sie dient der Bestandsbebauung westlich des geplanten Sportplatzes als Lärmschutz. An der bestehenden Tennisanlage südwestlich des Plangebiets müssen vor Inbetriebnahme des geplanten Sportplatzes aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Am geplanten Sportplatz ist dann ein Trainingsbetrieb werktags, ein Regelspielbetrieb samstags sowie ein Regelspielbetrieb sonntags außerhalb der Ruhezeit möglich. Innerhalb der Ruhezeit sonntags kommt es zu deutlichen Überschreitungen. Da der neue Platz als „Ausweichplatz“ nur genutzt werden soll, wenn der bestehende Hauptplatz auf Grund der Witterung o. ä. nicht bespielt werden kann, kann zur Beurteilung das Kriterium „seltenes Ereignis“ herangezogen werden. Da die schalltechnischen Anforderungen an „seltene Ereignisse“ eingehalten sind, ist dies in solchen Ausnahmefällen zulässig.

Durch den Betrieb der östlich gelegenen Gärtnerei und des landwirtschaftlichen Betriebs und der südlich verlaufenden Straßen sind keine störenden Einwirkungen zu erwarten.

### **1.3.7 Ver- und Entsorgung**

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

Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dach- und Belagsflächen ist dem Vorfluter zuzuführen. Aufgrund der Entwässerungssituation (Anschluss an den Kanal Quellenstraße) muss das Plangebiet im Bereich der Wohnbebauung um ca. bis zu 1,5 m angehoben werden. Die Keller(-sohle) würden daher voraussichtlich über dem Grundwasserhorizont zu liegen kommen. Der Bauherr wird daher im Einzelfall entscheiden, ob ein Keller realisiert wird.

Die Stromversorgung des Gebietes wird über eine vorhandene Trafostation gesichert. Das Gebiet soll mit einem Nahwärmenetz (BHKW, Solarnutzung und -speicher) versorgt werden.

Im Plangebiet werden Flächen für die Abfallentsorgung ausgewiesen.

### **1.3.8 Bodenordnung**

Die geplanten Wohnbauflächen sind in Privateigentum. Ein Erwerb der Flächen ist seitens der Stadt nicht geplant.

Die für den Sportplatz und die Grünflächen erforderlichen Flächen werden von der Stadt erworben.

### **1.3.9 Flächenbilanz**

<b>Geltungsbereich</b>	5,1 ha	100 %
Nettowohnbaufläche einschl. Gewässer- randstreifen:	2,4 ha	48%
Grünflächen	0,9 ha	18%
Erschließung:	0,7 ha	14%
Sportanlagen (Sonderbaufläche):	1,0 ha	10%

## Berechnung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

	Nettobauland in qm	geplante GRZ	Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO
WA	24.113 qm	0,4	9.645 qm
Kunstrasenplatz (SO 1) Spielfeld 70x109 (einschl. Schutzabstände)	7.630 qm	--	7.630 qm
Infrastrukturgebäude + Trafo- station (SO 2)	210 qm	--	210 qm
		<b>Summe</b>	<b>17.485 qm</b>

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

Die rechtlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

## Versiegelung MinAG Bestandserhebung

Flurstück	Fläche gesamt	vollflächig versie- gelt /überbaut	teilversiegelt (ST-Flächen)	unversiegelt Wiese / Acker
<b>4003</b>	40.691 qm	ca. 30.876 qm	ca. 2.290 qm	ca. 7.525 qm
4001 (Graben)	*624 qm			55 qm
<b>4005</b> (Weg)	511 qm			511 qm
<b>4006</b>	1.166 qm			1.166 qm
<b>3801</b>	4.529 qm	ca. 540 qm		ca. 3.025 qm
3804	*763 qm			238 qm
3805	*1.273 qm			225 qm
3807	*1.171 qm			337 qm
3808	*1.004 qm			220 qm
3809	*1.717 qm			206 qm
3826 (Weg)	*694 qm			105 qm
3827 (Graben)	*1.063 qm			108 qm
3950	*887 qm			33 qm
3951	*1.756 qm			1.379 qm
3958/1 (Weg)	*926 qm			481 qm
3955 (Graben)	*895 qm			153 qm
3956 (Weg)	*775 qm			88 qm
3957	*248 qm			41 qm
3958 (Weg)	*499 qm			141 qm
3959	*1.322 qm			803 qm
3960	*665 qm			295 qm
3961	*933 qm			51 qm
* Flurstücke liegen nur teilw. im Geltungsbereich 50.892 qm		31.416 qm	ca. 2.290 qm	ca. 17.186 qm
		62 %	4 %	34 %

Fettdruck in Tabelle: Betriebsgelände MinAG-Areal

Das Plangebiet ist knapp 70% versiegelt. Bezogen auf das MinAG-Gelände (43.034 qm) beträgt der Versiegelungsgrad 78%.

### **1.3.10 Kosten der Erschließung**

Wohngebiet:

Die Kosten trägt die Erschließungsträgerin.

Sportplatz:

Kunstrasenplatz ca. 1,3 Mio. Euro\*

Äußere Erschließung:

Landw. Wege, Gräben ca. 200.000 Euro\*

\*Kosten werden nach vorliegen der Ausführungsplanung ergänzt.

## 2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der Nutzung wird im gesamten Plangebiet „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Räume für freiberuflich Tätige sind dabei zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, auch dieser Bedarf kann im nah gelegenen Ortskern gedeckt werden.

Es werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Nutzungen passen nicht in die Eigenart der gewünschten möglichst störungsfreien Wohnnutzung. Insbesondere das durch diese Nutzungen zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen verursacht Lärmeinwirkungen, die das Gebiet zusätzlich belasten würden.

In den Baugebietsteilen **WA 1 bis WA 4, WA 6a bis WA 8 und WA 9b** 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 5 und WA 9a, wo Geschosswohnungsbau möglich ist und die Wohneinheiten auf 6 pro Wohngebäude beschränkt werden. Im WA 5 sind bei maximal zwei Gebäuden bis zu 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, um auch der Nachfrage nach kleineren Wohnungen gerecht zu werden.

#### 2.1.2 Solaranlagen – Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Klimaschutz ist eine der dringlichsten Aufgaben der Gegenwart – er dient nachfolgenden Generationen. Außer der Energieeinsparung und der effizienten Energieerzeugung spielt die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen die zentrale Rolle im Energiekonzept. Die Stadt Waiblingen will bis zum Jahr 2020 mindestens 20 Prozent des gesamten Energiebedarfs aus regenerativen Energien wie Solar, Erdwärme, Biomasse, Wasserkraft und Windkraft abdecken. Um das Ziel zu erreichen, bedarf es erheblicher Anstrengungen – es ist aber realistisch. Die Stadt – im Jahr 2010 mit dem Titel „Energienestkommune“ und 2011 als Europäische Energie- und Klimaschutzkommune (EEA) ausgezeichnet – ist sich ihrer Verantwortung bewusst. Auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien gilt es, ein entsprechendes Bewusstsein zu schaffen und ein „Klima“, um die jeweiligen Maßnahmen umzusetzen.

Daher hat die Stadt Waiblingen bereits bei der Aufstellung (2003 bis 2006) des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2020) das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Maßnahme verankert. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Maßnahmen umgesetzt. Vorgesehen ist, in Neubaugebieten den Anteil der Energiegewinnung/-versorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.

Die novellierte Fassung des Baugesetzbuches (BauGB 2011) hat das Ziel, auch den Klimaschutz bei der Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen (§§ 1 und 1a BauGB).

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht, bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen.

Daher wird bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts darauf geachtet, dass unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, insbesondere die solare Nutzung von Dachflächen möglich ist (Ausrichtung, Dachneigung, Begrenzung Dachaufbauten).

Die Stadt Waiblingen will vor allem in den Neubaugebieten dafür Sorge tragen, dass Anlagen

zur Erzeugung regenerativer Energien ausgebaut werden, dies soll sich auch im Stadtbild niederschlagen. Deshalb wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 50% mit Solaranlagen zu versehen sind. Bei Neubaugebieten ist damit sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energierversorgung Rechnung getragen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist allgemein davon auszugehen, dass auch zukünftig

- der Bedarf an Solaranlagen noch lange hoch bleibt.
- Modulpreise weiter sinken werden.
- Einspeisevergütung weiter sinken wird,
- die Wirtschaftlichkeit etwa konstant gehalten werden wird,
- die Selbstnutzung an Bedeutung gewinnt und
- bessere Speichertechniken hinzukommen werden.

Insbesondere Photovoltaikanlagen werden sich zum volkswirtschaftlichen und individuellen Absicherungsmechanismus gegen steigende Energiekosten entwickeln.

Der Bauherr muss seine Solaranlage nicht unbedingt selber bauen, er kann diese auch durch einen Dritten realisieren lassen. Die Stadt Waiblingen hat schon im Jahr 2006 eine Solardachinitiative ins Leben gerufen. Es besteht die Möglichkeit, über den Fachbereich Bürgerdienste Bauen und Umwelt, Abteilung Umweltschutz, seine Dachfläche in diese Flächen-Börse einzustellen und auf diesem Wege einen Interessenten zu gewinnen.

Bezüglich des Betriebs der errichteten Solaranlagen könnte der Fall eintreten, dass ein oder mehrere Unternehmer alle Solaranlagen auf den Dächern des Wohngebiets einheitlich als Gewerbebetrieb betreibt. Da gemäß der Gebietstypik der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet Gewerbebetriebe nicht zulässig sind, sind die Solaranlagen als nicht störender Gewerbebetrieb als Ausnahme allgemein zugelassen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO.

### 2.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird 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 Gebäudehöhen (GHmax)** und für Gebäude mit Satteldächern mit einer maximalen **Traufhöhen (THmax)** bestimmt. Die maximalen Gebäude- oder Traufhöhen beziehen sich auf die dem jeweiligen Bau- feld zugeordnete **Verkehrsfläche**. Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die der Planung zugrunde liegende Rahmenplanung umgesetzt werden kann.

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 zu einer GRZ von 0,8 (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 Haupterschließungsring liegen. Andere Baugrundstücke werden daher durch diese Regelung nicht belastet.

### 2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Fläche ist mittels **Baulinien** und **Baugrenzen** festgesetzt. Die im Lageplan eingezeichnete Baulinie dient der Gestaltung des Straßenraums an einem städtebaulich wichtigen Bereich (Gebietseingang) durch eine klar definierte Gebäudestellung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ausreichendem Spiel-

raum festgesetzt, um Flexibilität für die folgenden detaillierten Gebäudeplanungen zu gewährleisten.

Es werden deshalb als **abweichende Bauweisen** festgesetzt, welche innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche erlauben, das vorliegende Baukonzept umzusetzen. In den Baugebietsteilen sind – wie oben beschrieben - **Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen** möglich, so dass individuellen Bauwünschen entsprochen werden kann. Diese Haustypologien sind der abweichenden Bauweise (i. S. der offenen Bauweise) mit jeweils unterschiedlichen Längenbeschränkungen unterworfen: **13 m für Einzelhäuser** ( $a_{5+7}$ ) im Innenbereich und **15 m für Einzelhäuser** ( $a_6$ ) in Ortsrandlage, **20 m für Doppelhäuser** ( $a_4$ ) und **25 m bzw. 30 m für Hausgruppen** ( $a_{3+2}$ ). Ansonsten sind die **Gebäude auf max. 25m** ( $a_1$ ) begrenzt. Dies erfolgt, um die Baustruktur zu gliedern und zu rhythmisieren und eine „maßstabsgerechte“ Bebauung zu gewährleisten.

Aus städtebaulichen Gründen ist bei den **Satteldächern die Firstrichtung der baulichen Anlagen** für den Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper für eine solare Nutzung zu erzielen, und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

### **2.1.5 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 den grünordnerischen Maßnahmen der Erschließungsanlagen gelegt. Wesentlicher Gesichtspunkt der Planung und der getroffenen Festsetzungen ist hierbei die Durchgrünung und der Erhalt vorhandener Bäume.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Da ihre Höhenentwicklung ebenfalls beschränkt ist, tritt sie zum öffentlichen Raum hin noch maßvoll in Erscheinung.

Offene Stellplätze sind in der überbaubaren Fläche und dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Lageplan sind auch besondere Flächen festgelegt, in denen bei Hausgruppen alternativ auch **Carports** zulässig sind.

**Garagen** sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in wenigen Bereichen in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Festsetzungen zur Gliederung der Stellplätze und Carports dienen dazu, eine hohe Qualität des Ortsbildes zu erreichen und gleichzeitig die ökologischen Belange in der Planung zu berücksichtigen.

Eine **Positivliste beschränkt die Zulässigkeit von Nebenanlagen** und verhindert dadurch eine weitere Versiegelung und Bebauung der Grundstücke. Da die überbaubare Fläche im Plangebiet ausreichend groß ausgewiesen ist, sollen Bereiche, die nicht als überbaubare Fläche vorgesehen sind, von weiterer Bebauung freigehalten werden.

### **2.1.6 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 erhalten und ergänzt.

Entlang der Planstraße H sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um einen Platz zu schaffen, der den Auftakt in das Gebiet markiert. Im Bereich WA 5 wurden die Anzahl der Zufahrten auf maximal drei beschränkt, um Verkehre zu bündeln und zu gewährleisten, dass der Bereich zwischen Straße und Gebäude nicht gänzlich von Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten beherrscht wird.

### **2.1.7 Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gibt es eine Reihe wertvoller Straßenbäume, die durch entsprechende Pflanzbindungen erhalten werden sollen.

Zusätzliche Pflanzgebote zum Anpflanzen neuer Bäume im Bereich öffentlicher und privater Stellplätze dienen neben der ökologischen Funktion von Straßenbäumen der Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raumes.

Die öffentliche Grünfläche zwischen Wohnbebauung und der geplanten Sportanlage wird modelliert und bepflanzt. Auch der Sportplatz wird im Übergang zur freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung erhalten. Entlang der bestehenden Lärmschutzwand an der Quellenstraße werden die Bäume erhalten und ergänzt, so dass die Wand städtebaulich möglichst wenig in Erscheinung tritt.

### **2.1.8 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 hochwertigen 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 dem Vorfluter zugeführt. Durch wasserdurchlässige Beläge und extensive Dachbegrünung wird die anfallende Wassermenge reduziert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

### **2.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Maßnahme 1 (CEF 1)**

##### **Konflikt:**

Bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von gebäudebewohnenden Vogelarten und ggfs. gebäudebewohnender Fledermausarten. Betroffene Arten:

Haus Sperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) sowie potenziell gebäudebewohnende Fledermausarten. Aufgrund des Vorkommens dieser Arten werden folgende Schutzmaßnahmen abgeleitet.

##### **Maßnahme:**

Aufgrund der nachgewiesenen bzw. potenziellen Belegung der Gebäude durch Vögel und deren Bedeutung sind nachfolgend genannten Schutzmaßnahmen erforderlich.

- Verlegung der Abbrucharbeiten (ältere Fabrikgebäude im Norden) in das Winterhalbjahr (1.10.-28.2)
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haus sperling, Hausrotschwanz) (mindestens je 1 Nistkästen für Haus sperlinge- Schwegler- Sperlingskoloniehaus 1 SP sowie 3 Nistkästen für den Hausrotschwanz) im näheren Umfeld des Plangebietes.

Die Nisthilfen wurden am nahe gelegenen Aussiedlerhof östlich des Plangebiets bereits ausgebracht. Darüber hinaus sollen noch weitere Nistkästen an der Grundschule umgesetzt werden.

#### **Maßnahme 2 (Vermeidungsmaßnahme V1)**

##### **4.2.2.1 Konflikt:**

Baubedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogelarten (Star, randlich Goldammer) in den Streuobstwiesen am östlichen Rand des Plangebietes.

**Maßnahme:**

**Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes vor möglichen baubedingten Beeinträchtigungen**

Die Streuobstwiesen am östlichen Rand des Plangebietes sind sofern sie nicht innerhalb der zu bebauenden Fläche liegen vor baubedingten Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen zu schützen und zu erhalten. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen auszuweisen.

**Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan als Pflanzbindung PFB 3.**

**Maßnahme 3 (Vermeidungsmaßnahme V2)**

**Konflikt:**

Baubedingter Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogelarten (Wacholderdrossel) im alten Baumbestand an der Quellenstraße.

**Maßnahme:**

**Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes (3 ältere Laubbäume im Norden) vor möglichen baubedingten Beeinträchtigungen**

Der alte Baumbestand an der Quellenstraße (3 ältere Laubbäume im Norden) ist zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

**Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan als Pflanzbindung PFB 1.**

**Maßnahme 4 (Vermeidungsmaßnahme V3)**

**Konflikt:**

Baubedingter Lebensraumverlust (potenzielle Laichhabitate von Amphibien) im Grabenbereich am Ostrand des Plangebietes.

**Maßnahme:**

Der Grabenbereich ist zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

**Festsetzung der bestehenden Stützmauer und der Höhenlage des anstehenden Geländes auf dem MinAG-Areals im Bebauungsplan.**

**Maßnahme 5 (Vermeidungsmaßnahme V4)**

**Konflikt:**

Randliche baubedingte Störungen streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten am Sulzbach und den angrenzenden Gehölzbereichen mit der Folge der Aufgabe und Vergrämung aus Brutrevieren. Betroffene Arten u.a.: Grauschnäpper, Grünspecht und Zwergfledermaus.

**Maßnahme:**

Der Sulzbach und die angrenzenden Gehölzbereichen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Innerhalb der vorgesehenen Hausgärten sind die Gehölzbestände am Sulzbach mit einer Pflanzbindung zu belegen.

**Festsetzung der Maßnahme im Bebauungsplan als Pflanzbindung PFB 2.**

**Maßnahme 6 (Vermeidungsmaßnahme V5)**

**Konflikt:**

Randliche baubedingte Störungen streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten in den westlich angrenzenden Streuobstbereichen und am Sulzbach mit der Folge der Aufgabe und Vergrämung aus Brutrevieren. Betroffene Arten u.a.: Goldammer, Star, Feldsperling, Grauschnäpper, Grünspecht und Zwergfledermaus.

### **Maßnahme:**

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

**Der Rodungsplan wurde mittels einer Begehung unter Einbeziehung des Gutachters erstellt und die notwendigen Maßnahmen im Winter 2011/2012 umgesetzt.**

#### **2.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In einigen Bereichen werden Gehverbindungen auf privaten Grundstücksflächen über **Gehrechte** zugunsten der Anlieger oder der Gemeinde für Gewässerpflegemaßnahmen gesichert.

Die eingetragenen **Leitungsrechte** für die Gemeinde und die öffentlichen Versorgungsträger sichern geplante Versorgungsleitungen bzw. stellen die Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke im Trennsystem sicher. Die Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden und nicht bebaut werden und müssen für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein.

Die eingetragenen **Fahrrechte** für die Gemeinde sichern die Gewässerpflegemaßnahmen am Sulzbach.

#### **2.1.11 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet (BS Ingenieure, Ludwigsburg: Schalltechnische Untersuchung vom 22.03.2012).

Schalltechnisch relevant sind neben den Immissionen durch den geplanten Sportplatz die Immissionen durch die angrenzenden bestehenden sportlichen Nutzungen (Tennis, Kleinspielfeld, Sportplatz Bestand und Basketballspielfeld), Immissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe und des Verkehrs.

Die bestehende Lärmschutzwand entlang der Quellenstraße dient der bestehenden Wohnbebauung als Lärmschutz. Die Wand ist zu erhalten oder durch eine Wand in gleicher Höhe und Qualität zu ersetzen, wenn der geplante Sportplatz gebaut und betrieben wird.

An der bestehenden Tennisanlage südwestlich des Plangebiets müssen vor Inbetriebnahme des geplanten Sportplatzes aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Durch den Betrieb der östlich gelegenen Gärtnerei und des landwirtschaftlichen Betriebs und der südlich verlaufenden Straßen sind keine störenden Einwirkungen zu erwarten.

#### **2.1.12 Lichtimmissionen (Flutlichtanlage Sportanlage)**

Der TÜV-Süd, München hat eine lichttechnische Untersuchung Flutlichtanlage (F12/139-LG) durchgeführt.

Zusammenfassend hat die lichttechnische Untersuchung ergeben, dass die Errichtung und der Betrieb einer Beleuchtungsanlage für den Sportplatz hinsichtlich der Lichtimmissionen wie geplant realisiert werden kann. Die an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Immissionsrichtwerte, die sich aus den LAI-Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen ergeben, welche den Einschätzungen der Prognoseberechnungen nach eingehalten.

#### **2.1.13 Energiekonzept, Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

Das Neubaugebiet An den Remstal-Quellen in Waiblingen-Beinstein 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 versorgen. Im Rahmen des Projektes wird daher das Ziel verfolgt, die „natürlichen Energiequellen der Gebäude“ umfassend zu nutzen. Diese sind

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

Das Konzept soll eine zukunftsfähige, CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung ermöglichen. 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 wird das Gebiet prägen und dem Baugebiet einen individuellen Charakter verleihen.

Die Stadt Waiblingen will zusammen mit dem Bauträger und den Stadtwerken Waiblingen GmbH ein nachhaltiges Energiekonzept verwirklichen. Das Konzept kann nur umgesetzt werden, wenn es sich wirtschaftlich darstellen lässt, ansonsten wird das Projekt unrentierlich und eine konventionelle Energieversorgung ggf. BHKW kommen zum Einsatz.

Sowohl unterhalb der Stellplatzfläche des Sportplatzes als auch im Bereich der Grünanlage können Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden, die der Energieversorgung des Gebiets dienen. Diese sind mit einer min. 0,4 m dicken Erdauflage zu versehen.

Zur Verwirklichung des Energiekonzepts wird eine Energiezentrale mit ca. 20 qm erforderlich, die im Zufahrtsbereich des Sportplatzes im baulichen Zusammenhang mit den Infrastrukturmaßnahmen der Sportanlagen erstellt wird.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

### 2.2.1 Gestalterische Festsetzungen

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

Die Gebäude in den Baugebietsteilen WA 1, WA 2, WA 9a und WA 9b sind mit einem **Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis maximal 38 °** auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, um in diesem Plangebiet die Baustruktur des östlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes gestalterisch zu arrondieren und die Ausbringung von Solaranlagen zu fördern. Um eine gestalterische Einheit zu erzielen, müssen Dachform, und Dachneigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.

In den restlichen Baugebietsteilen sind **flache bzw. flachgeneigte Dächer** bis 3° Dachneigung vorgesehen. Aus Gründen der städtebaulichen Einbindung wird bei den Gebäuden im WA 3a mit über zwei Geschossen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss festgesetzt.

Wird das oberste Geschoss in den anderen Baugebietsteilen als Staffeldach ausgebildet, so muss der Rücksprung zur darunter liegenden Fassade min 2,0m betragen. Dieser Abstand ermöglicht die Gliederung der Fassade und einen für das Ortsbild verträglichen Übergang der unterschiedlichen Geschosshöhen.

Durch die festgesetzte Dachform 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 Festsetzungen für Brüstungen/Attika dienen als Sichtschutz, so dass die Solar- und Photovoltaikanlagen oder Balkonverkleidungen städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

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 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 entgegen gewirkt werden. Dies gilt insbesondere auch für **die Ausführung von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen** (Garagen unter der Geländeoberfläche) und ihren Zufahrten.

Die Festsetzungen bezüglich **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** bei Satteldächern sollen verhindern, dass die Dachgeschosse unverhältnismäßig überproportional zum Hauptbaukörper konzipiert werden und städtebaulich ein mittleres Maß an Einheitlichkeit bezüglich des Dachvolumens gewährleisten, einen Dachausbau zu Wohnzwecken zulässt, sowie die Nutzung der Dachfläche für Solaranlagen minimiert werden.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung insgesamt wird eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht und eine verträgliche Dachgestaltung möglich.

Die **Flachdachbegrünung** soll das Mikroklima des unmittelbaren Wohnumfeldes ökologisch aufwerten und dient als Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Dachbegrünung wirkt sich in unterschiedlicher Weise auf die Luftverhältnisse, den Wasserhaushalt und das Klima aus: Sauerstoffversorgung, Luftreinhaltung, Temperatursausgleich, Wasserrückhaltung, Verdunstung, Abflussverzögerung.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen und privaten Stützmauern** soll eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegen gewirkt werden.

Die Festsetzung für wassergebundene Ausführung der **Stellplätze und Zufahrten** dient ebenso der ökologischen Minimierung des baulichen Eingriffs.

Da die Straßenverkehrsflächen zur Reduzierung der Versiegelung möglichst minimal dimensioniert wurden, muss darauf geachtet werden, dass der Straßenraum **nicht durch massive sowie hohe Einfriedigungen** optisch zu stark eingeengt wird.

### **2.2.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen**

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

### **2.2.3 Stellplatzverpflichtung**

Für Gebäude mit maximal einer Wohneinheit werden 2 Stellplätze gefordert.

Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Das Parken im Straßenraum ist nur kurzzeitig überwiegend für Besucher erwünscht. Somit sind Verkehrs belastende Verhältnisse zu befürchten, wenn keine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze verlangt wird. Außerdem würden die teilweise schmalen Erschließungsstraßen vollständig vom ruhenden Verkehr beansprucht, so dass der fließende Verkehr behindert werden könnte. Bei derartigen Missständen sinken auch die gestalterische Qualität der Verkehrsflächen und ihre Funktion für den Aufenthalt der Bewohner.

Da der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete im Allgemeinen mindestens 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung beträgt, wird es für erforderlich gehalten, dass dieser Stellplatzbedarf auf dem eigenen Baugrundstück erfüllt wird, um verkehrsgefährdende und Verkehrs belastende Verhältnisse zu vermeiden. Bei der vorgesehenen Baustruktur ist die erhöhte Zahl der Stellplätze städtebaulich verträglich auf den eigenen Baugrundstücken herstellbar und auch erforderlich.

Im Baugebiet selbst werden voraussichtlich keine Einzelhandelsgeschäfte für Waren des täglichen Bedarfs entstehen, so dass die Bewohner den individuellen Verkehr und damit das eigene Auto zum Einkauf in der Kernstadt oder den Einkaufszentren nutzen. Sie erreichen gewissermaßen nur mit dem Zweitwagen die für die tägliche Lebensführung erforderliche Mobilität.

Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den "Suchverkehr" nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft.

### **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 etc. des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis)

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 01.02.2013

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

## Anlagen

Stadt Waiblingen/ Projektbau Pfeleiderer (Hrsg.: 2011), Ingenieurbüro Voigtmann, Winnenden: Baugrundgutachten (Nr. 17011 für den Sportplatz und 14111-B für das Wohngebiet)

Stadt Waiblingen(Hrsg. 2011), BGS Wasser, Darmstadt: Wasserwirtschaftliche Aspekte bei der Bebauung des MinAG-Geländes (Nr. 3239-1)

Stadt Waiblingen(Hrsg. 2011), PE Peter Endl (Dipl.-Biologe): Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2012), BS Ingenieure, Ludwigsburg: Schalltechnische Untersuchung (Projekt Nr. 5039)

Stadt Waiblingen (Hrsg.: 2012), TÜV-Süd, München: Lichttechnische Untersuchung Flutlichtanlage (F12/139-LG)