



REFERAT STADTENTWICKLUNG

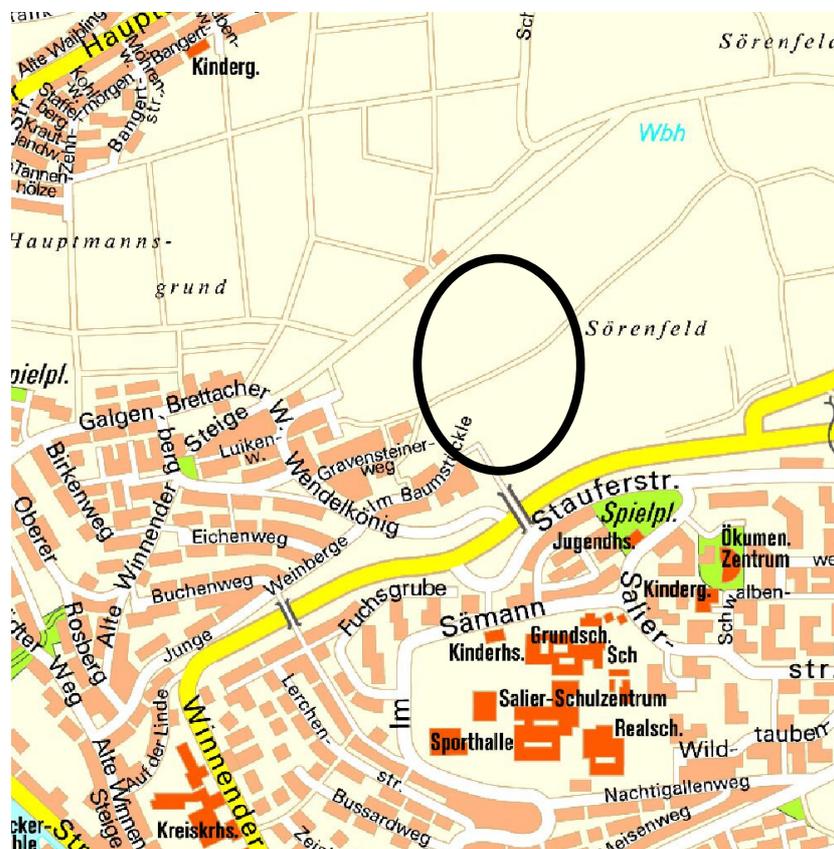
Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Wohngebiet Galgenberg II – 2. Bauabschnitt“

begrenzt durch die Straße/Weg „Alte Winnender Steige“ im Norden, die Wohnbebauung „Galgenberg II – 1. Bauabschnitt“ an der Straße „Wendelkönig“ und „Baumstücke“ im Westen, der Winnender Straße K1911 im Süden und Acker- und Obstbaumflächen des Gewann Sörenfeld im Osten.

Planbereich 05.03

Begründung einschließlich Umweltbericht

Stand 04.11.2005 mit redaktionellen Änderungen vom 24.11.2005



Kartenausschnitt

Teil 1

1. Planungsanlass und städtebauliches Konzept

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

3. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Teil 2

Umweltbericht

1. Planungsanlass und städtebauliches Konzept

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 29.03.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Galgenberg II – 2. Bauabschnitt“ gefasst. Maßgeblich ist der Lageplan vom 13.03.2001.

1.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart 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/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd) und Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall).

Die vorgesehene Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplans.

Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan 2015** des **Planungsverbandes Unteres Remstal** sind die Flächen dieses geplanten Wohnbaugebietes als künftige Wohnbauflächen ausgewiesen. Die konkretisierte Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplanentwurf entspricht der vorbereitenden Planung. Der Bebauungsplan ist mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche mit ca. 6,2 ha als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen und ökologisch bewertet. Als betroffene Landschaftsfunktionen werden Arten- und Biotopschutz, Erholung, Landschaftsbild und Klima genannt. Die Eingriffsintensität wird mit der Stufe IV (sehr starke Beeinträchtigung der Landschaft) bezeichnet. Als Planungshinweis wird angeregt, zu überprüfen, ob ein Verzicht auf die Bebauung möglich ist, und dass bei einem Eingriff umfangreiche Ersatzmaßnahmen notwendig würden.

Diese Wertung und Aussage führte zur Durchführung einer landschaftsökologischen Voreinschätzung durch das Büro „Landschaftsökologie und Planung, Waltraud Pustal, Pfullingen“

Abschlussbericht 1999, welche im Vorfeld der Bebauungsplanung stattfand. Die Voruntersuchung fand über einen Zeitraum von 1,5 Jahren statt und beinhaltete eine umfassende Bestandsaufnahme der Vegetation und der Vogelwelt als Indikatorart für die dort anzutreffenden Lebensräume. Die Ergebnisse dieser Untersuchung mit ihren Auswirkungen und Vorschlägen wurden fortgeschrieben und berücksichtigt bzw. mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und dem daraus entwickelten Bebauungsplanentwurf.

1.3 Rechtszustand

Im Westen überschneidet sich das Plangebiet geringfügig mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Galgenberg II / Sörenfeld“ – 1. Bauabschnitt (Verfahrens Nr. 05.03/6) im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 20.02.1986 rechtskräftig.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.4 Topografie

Die Topographie des Geländes ist von einem leichten Gefälle von Ost nach West geprägt. Im südlichen Bereich kommt ein stärkeres Gefälle von Nord nach Süd hinzu. Die topographische Situation lässt sich anhand der Höhenlinien im Bebauungsplan nachvollziehen.

1.5 Planungsanlass / öffentliches Interesse

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Bebaubarkeit einer ca. 9,28 ha großen Wohngebietsfläche als 2. Bauabschnitt eines größeren Wohnbaugebietes im Anschluss an das bestehende Baugebiet Galgenberg II/Sörenfeld – 1. Bauabschnitt am östlichen Stadtrand von Waiblingen planungsrechtlich gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. (5) Satz 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Osten der Kernstadt Waiblingen gewährleisten.

Im Stadtgebiet und seiner Nachbarschaft besteht eine rege Nachfrage nach Bauland, die durch die Ausweisung dieses Baugebietes gemindert werden soll. Die Ausweisung des Baugebiets mit verschiedenen Wohnformen soll hier breiteren Bevölkerungsschichten den Erwerb von Eigentum bzw. eine Baumöglichkeit bieten. In der Stadt Waiblingen besteht ein

dringender Bedarf an Wohnbauflächen, was sich auch in der zügigen Ansiedlung neuer Baugebiete zeigt. Die Stadt sieht in der Bereitstellung von Wohnbauflächen einen öffentlichen Belang, den sie berücksichtigen muss.

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplans will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern und damit etwas zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarkts beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient auch der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt. Das Gebiet besitzt in seiner Nachbarschaft eine vielfältige Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen. In einem Radius von weniger als 1 km liegen als öffentliche Einrichtungen z.B. das Salier-Schulzentrum, das Kreiskrankenhaus, Kindergärten verschiedener Träger sowie Einkaufsbereiche.

1.6 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Stadtrand von Waiblingen. Im Westen und Süden grenzen bestehende Wohngebiete an.

Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in einem Umkreis von ca. 1 km vorhanden, so dass nur noch die innere Erschließung des Planungsgebiets zu erstellen ist. Durch die Aufsiedlung des Gebiets werden die vorhandenen Einrichtungen in ihrer Auslastung gestärkt. Eine Erweiterung und Ergänzung vorhandener Anlagen wird nicht erforderlich.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und der Anschluss an das überörtliche Straßennetz unmittelbar ausgebaut. Weiterhin besteht nur eine geringe Entfernung zu den Haltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern und damit etwas zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarkts beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient auch der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt. Dabei wird sich die Bebauung der vorhandenen Struktur dieses Stadtgebiets anpassen und verträglich in die Nachbarschaft eingefügt werden. Der Bestand ist dabei Maßstab der neuen Festlegungen.

Wesentliche Zielsetzung der Planung war es, den ökologisch wertvollen Bestand in die Bebauung einzubinden und die Bepflanzung so weit als möglich zu erhalten. Damit verbleibt ein hoher Anteil an Freiflächen, so dass das Gebiet verträglich in die Landschaft eingegliedert und eine Vernetzung des Gebiets mit den Siedlungsrändern erreicht wird.

Daneben ist im Plangebiet die schadlose Beseitigung bzw. Abführung des Niederschlagswassers angestrebt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange in Teilbereichen verwirklicht worden.

Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

1.9 Städtebauliche Struktur

Das neue Wohngebiet besteht aus zwei Gebieten, welche durch eine mittig liegende innere Grünzäsur, eine „grüne Lunge“ bzw. „grüner Anger,“ unterteilt werden. Nördlich davon auf relativ flachem Gelände soll eine modern gestaltete Pultdachbebauung entstehen, sodass im gesamten Bereich Dachbegrünung möglich ist. Südlich der Grünzäsur sieht das städtebauliche Konzept eine Wohnbebauung vor, welche die westlich vorhandene bestehende Wohnbebauung des ersten Bauabschnittes arrondieren soll. Diese Südhang-Bebauung lehnt sich deshalb in ihrer Gestaltung an den Bestand an. So sind hier zum Beispiel Satteldächer vorgeschrieben.

Das städtebauliche Rückgrat des neuen Wohngebietes bildet ein zum nördlichen Gebietsteil gehörender und südlich entlang der Haupteerschließungsstraße liegender viergeschossiger Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen. Die zweite städtebaulich wichtige Raumkante bilden nördlich der Haupteerschließungsstraße dreigeschossige Reihenhauserzeilen, welche von Norden erschlossen werden und den Übergang zur anschließenden weniger dichten, zweigeschossigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern darstellt. Im Osten endet dieses städtebauliche Rückgrat vor einem öffentlichen begrünten Platz wiederum mit Geschosswohnungsbau, - jedoch diesmal nur dreigeschossiger Art und in Ost-West-Orientierung liegend. Dieser soll die Haupteerschließungsstraße und den öffentlichen Platz räumlich abschließen, vor den anschließenden breit auslaufenden Streuostwiesen, welche zur freien Landschaft überführen sollen.

Fast alle Wohngebäude sind in Südwestrichtung orientiert, sodass eine konsequente passive Solarnutzung möglich gemacht wird.

Im Gebietsteil südlich der Grünzäsur ist die Bebauung durch die starke Hanglage geprägt. Hier sind bis auf einen kleinen Bereich nur Hausgruppen und Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. In östlichen Bereich der Hangbebauung zum Ortsrand hin sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bebauungs- und Nutzungsdichte der Hausgruppen und Einzelhausbebauung wird darüber hinaus durch eine festgesetzte Beschränkung der Wohneinheiten geregelt – wie übrigens auch im nördlichen Teil des neuen Wohngebietes.

Für die südlichste Gebäudezeile im unmittelbaren Anschluss an die „Lärmschutzterrassen“ ist angedacht, ein spezielles Angebot mit Reihenhäusern für junge Familien zu entwickeln, vorausgesetzt der Stadt Waiblingen gelingt es im Rahmen der Umlegung ausreichende Flächen ins Eigentum zu bekommen, um diese für ein solches Programm einzubringen.

Wie am nördlichen Gebietsrand ist ansonsten auch hier eine weniger dichte, zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die den Übergang zur freien Landschaft darstellt und einen abschließenden Ortsrand ausbildet.

Um die südöstliche Hangbebauung vor Verkehrslärmemissionen (Lärmpegelberechnungen siehe Verkehrslärmuntersuchung des Büros Dr. Schäcke, Waiblingen vom 19. Mai 2005 in der Anlage) von der Winnender Straße ausgehend zu schützen, wurde anstatt einer 6m hohen Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination eine begrünte Terrassenwallanlage konzipiert, welche zugleich als interne Ausgleichsfläche fungiert.

1.10 Erschließung

Der Gesamtverkehrsplan der Stadt Waiblingen aus dem Jahre 2000 hat diese Baugebiets-erweiterung bereits berücksichtigt, so dass keine weiteren Verkehrsuntersuchungen erforderlich wurden.

Das Bebauungsplangebiet ist günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Hauptachse, die nach ihrer Herstellung einen Ring zwischen der Straße „Im Baumstückerle“ und der Straße „Wendelkönig“ bildet und als Schleife auch für den öffentlichen Personennahverkehr dienen soll. Die Verkehrskonzeption ist mit der Haupteerschließung und den Wohnstraßen auf Verkehrsverlangsamung und -beruhigung angelegt.

Entlang der Haupteerschließungsstraße sind öffentliche Parkplätze angeordnet, welche bewusst wechselseitig geplant sind, sodass durch den Verschwenk in der Straße eine Reduzierung der Geschwindigkeit erfolgt. Der ÖPNV ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Von dieser Hauptachse zweigen mehrere Anliegerstraßen meist in Ringform ab, welche aufgrund ihrer Dimensionierung zu einer Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit und damit zur Verkehrsberuhigung führen. Durch die Anlage von Ringstraßen konnte auf Wendeanlagen verzichtet werden, welche für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit größeren Fahrzeugen problematisch sind bzw. groß dimensioniert werden müssen, um ihrer Funktionalität zu entsprechen.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung wird eine Gliederung der Verkehrsflächen zur Trennung der Verkehrsteilnehmer nicht generell für erforderlich gehalten. Die Ausweisung der Straßen erfolgt deshalb überwiegend als Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung im Sinne von Mischverkehrsflächen.

Die Stadt Waiblingen beabsichtigt, künftig im Baugebiet auch verkehrsrechtliche Ordnungsmaßnahmen und Festlegungen (wie verkehrsberuhigte Bereiche und Zone 30) zu treffen, wenn dies erforderlich ist.

Einer Teilfläche an der Erschließungsstraße 1 wird eine besondere Zweckbestimmung zugewiesen. Hier soll ein Platz gestaltet werden. Die detaillierte Aufteilung mit eventueller Bepflanzung und sonstigen Einrichtungen wird in einer gesonderten Gestaltungsplanung aus-

gearbeitet.

Im Bereich der Straße „Wendelkönig“ werden Umbaumaßnahmen erforderlich. Die provisorisch angelegte Wendeschleife für den Busverkehr wird zurückgebaut werden, sobald der Busverkehr durch das neue Baugebiet geleitet wird. Deshalb wurden die betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes einbezogen und die Verkehrsflächen neu festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine zentral gelegene Bushaltestelle in der Verkehrsfläche der Straße 1 im Bereich der als „Platz“ bezeichneten Fläche vorgesehen. Dieser Platz soll beim Ausbau besonders gestaltet werden, so dass auch Einrichtungen des Busverkehrs integriert sein werden.

Entlang der Straße 1 sind in einzelnen Straßenabschnitten Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken unzulässig. Die Straße 1 ist als Hauptachse des Gebiets vorgesehen und soll auch den Busverkehr des öffentlichen Personennahverkehrs aufnehmen. Um den gesamten Verkehr auf dieser Straße möglichst wenig zu behindern, sollten Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken soweit vertretbar vermieden werden.

Im Plangebiet sind an verschiedenen Standorten öffentliche Parkplätze festgesetzt. Über die öffentlichen Parkplätze und die Verkehrsgrünflächen entlang der Straße 1 müssen insbesondere für den Baugebietsteil WA 1 notwendige Zufahrten zu den festgesetzten Tiefgaragen zugelassen werden. Die Lage dieser Zufahrten kann erst im Rahmen der Hochbauplanung endgültig festgelegt werden, so dass im Bebauungsplan eine Ausnahme zugelassen wird.

Im Südosten des Planbereichs wird ein landwirtschaftlicher Weg festgelegt, welcher zur Bewirtschaftung der Restgrundstücke (Baumwiesen) dient.

Die Infrastruktureinrichtungen des nahe gelegenen Wohngebietes „Korber Höhe“ sind in ca. 300 bis 400 m fußläufig zu erreichen. Das Bebauungsplangebiet ist durch die vorhandene Fußgängerbrücke über die Winnender Straße (K 1911) im Bereich der Einmündung der Straße „Wendelkönig“ in die Kreisstraße fußgängergerecht gut an das bestehende südlich gelegene Wohngebiet angebunden.

1.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets ist durch Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert. Überörtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Für die Sicherstellung der Stromversorgung im Gebiet wird eine Versorgungsfläche zu Güns-

ten der Stadtwerke Waiblingen ausgewiesen, auf der eine Trafostation erstellt werden soll.

Ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Waiblingen für die Haltung des Abwasserkanals ist im Baugebietsteil WA 5 vorgesehen.

1.12 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz wird über das vorhandene Leitungsnetz und dessen Erweiterung im Plangebiet gedeckt.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösck- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

1.13 Grünkonzept

Im Regionalplan ist nördlich des Baugebiets ein regionaler Grünzug zwischen den Ortstagen der Stadt Waiblingen und dem Stadtteil Neustadt ausgewiesen.

Das Grünkonzept basiert im Wesentlichen auf der Schaffung von geschlossenen Grünbereichen und konsequente Ortsrandgestaltung

Das Grünkonzept wurde im Laufe des Planungsprozesses dahingehend modifiziert, dass drei durchgängige westostorientierte Grünzüge geschaffen wurden. Die zentrale Grünzäsur wird planungsrechtlich gesichert und in zwei qualitativ unterschiedliche Bereiche gegliedert. Im westlichen schmäleren Bereich sind naturdidaktische Spielbereiche ausgewiesen, welche die Ökologie des Pflanzen- und Tierbestandes nicht beeinträchtigen und dennoch Aufenthaltsbereiche für Kinder und Kleinkinder ermöglicht. Der zur freien Landschaft hin sich öffnende östliche Bereich ist für jegliche bauliche Veränderungen „tabu“. Es sind nur wasser-durchlässige Wege zulässig.

Eine Ortsrandeingrünung im Osten des Wohngebietes bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets liegende Ausgleichsflächen – hier die Renaturierung des zweiten Abschnitts des Schüttelgrabens und gebietsnahe Acker-, Wiesen- und Streuostflächen, welche als Ersatzraum für streng und besonders geschützte Vogelarten dienen und extensiviert werden- kompensieren aus ökologischer Sicht den baulichen Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes wird dies ausführlich erläutert. Der Grünordnungsplan regelt alle Inhalte der Ausgleichsmaßnahmen.

1.14 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 1a BauGB und § 21 BNatSchG

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans sind im Bereich bisher unversiegelter Flächen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beabsichtigten Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten.

Das durch die Planung betroffene Gebiet wird derzeit durch überwiegende Nutzung als Obstbaumwiesen geprägt und besitzt wertvolle Schutzgüter der Natur.

Bedeutend für dieses Wohngebiet ist die Tatsache, dass von der Bebauung weitgehend ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind. Aus diesem Grund ging dem städtebaulichen Entwurf und dem Bebauungsplanverfahren eine landschaftsökologische Voreinschätzung über eineinhalb Jahre voraus. Die Ergebnisse dieser Untersuchung mit ihren Auswirkungen und Vorschlägen wurden berücksichtigt bzw. mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und dem daraus entwickelten Bebauungsplanentwurf.

Zum Bebauungsplan „Wohngebiet Galgenberg II – 2. Bauabschnitt“ wurde vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Planung, Waltraud Pustal, Pfullingen ein Grünordnungsplan aufgestellt. Auf diesen Grünordnungsplan vom 04.11.2005 wird verwiesen.

Der Grünordnungsplan beschreibt und bewertet den Bestand und die Schutzgüter der Natur sowie das Landschaftsbild. Er enthält landschaftspflegerische und ökologische Vorgaben sowie Vorschläge für die Gebietsgestaltung. Seine wesentlichen Aussagen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan (Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie als Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) übernommen.

Die Beeinträchtigungen in diesem Gebiet erfolgen vor allem durch die Beseitigung eines hochwertigen Streuobstbestands, der Bodenversiegelung mit deutlichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Beeinträchtigung des Lebensraums von besonders und streng geschützten Vogelarten.

Das grünordnerische Konzept basiert auf der Erhaltung größerer Streuobstwiesenbereiche, die sich in die Bebauung eingliedern. Daneben wird der Streuobstbestand durch Neupflanzungen ergänzt und verjüngt. Durch die Verbindung der Grünflächen des Planbereichs mit den gebietsnah und außerhalb des Gebietes liegenden Ausgleichsflächen und den Flächen der freien Landschaft werden Lebensräume verzahnt und durch die künftigen Hausgärten ergänzt.

Eine wesentliche Maßnahme zur Minimierung der Nachteile der Versiegelung ist die vorgeschriebene Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze sowie vor die getrennte Abführung des Niederschlagswassers in Teilbereichen und oberflächennahe Sammlung in einem zentralen Versickerungsbecken im Südosten des Gebietes .

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt ein rechnerisches Defizit von 24.090 qm für Schutzgüter „Boden“/ „Wasser“ und von 34.150 qm für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Der verbleibende Ausgleich wird durch wertgleiche Zuordnung von Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung – der Renaturierung des 2. Bauabschnitts des Schüttelgraben-Unterlaufs - geschaffen. Zugrunde gelegt wird der Wiederherstellungskostenansatz. Durch gebietsnahe Ausweisung von zu extensivierenden Acker-, Wiesen – und Streuobstflächen wird Ersatzraum geschaffen für besonders und streng geschützte Vogelarten, welche im Plangebiet kartiert wurden (Wendehals und Grünspecht).

1.15 Grünordnungsplan

Das Büro Landschaftsökologie und Planung, Waltraud Pustal, Pfullingen, hat einen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erarbeitet.

Die Maßnahmen des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen des Grünordnungsplans "Wohngebiet Galgenberg II – 2. Bauabschnitt" des Büros Waltraud Pustal Landschaftsökologie & Planung vom 04. November 2005 sind planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sieht im Sinne eines landschaftsökologischen Zielkonzeptes zwei Maßnahmenswerpunkte vor:

1. Die Verzahnung von Landschaft und Siedlung durch Erhaltung und ökologische Aufwertung von großflächigen Obstwiesenbeständen.
2. Der naturnahe Umgang mit dem Niederschlagswasser durch naturnahe Ableitung und Versickerung des Überschusswassers.

Zentrale Aspekte des Maßnahmenkonzeptes sind die Möglichkeiten der Erhaltung und der Schaffung von geeigneten Lebensräumen für die frei lebende Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt und andere Tierarten der Streuobstwiesen.

Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Grünordnungsplanes kann der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nicht vollständig ausgeglichen werden.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt ein rechnerisches Defizit von 24.090 qm für die Schutzgüter „Boden“/ „Wasser“ und von 34.150 qm für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Der verbleibende Ausgleich wird erstens durch wertgleiche Zuordnung von Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung – der Renaturierung des 2. Bauabschnitts des Schüttelgraben-Unterlaufs - geschaffen. Zugrunde gelegt wird der Wiederherstellungskostenansatz. Zweitens werden gebietsnahe Acker-, Wiesen- und Streuostflächen ausgewiesen, welche als Ersatzraum für streng und besonders geschützte Vogelarten dienen und extensiviert werden. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird in erster Priorität die Extensivierung der unmittelbar angrenzenden Ackerflächen gesehen, welche im Biotopverbund mit den östlicher liegenden Naherholungsflächen bis zum Renaturierungsbereich des Sörenbachs führen sollen. Des Weiteren wird auf eine weiter entfernt liegende Ausgleichsmaßnahme zurückgegriffen. Es handelt sich um den 2. Bauabschnitt der Renaturierungsmaßnahme Schüttelgrabenunterlauf.

1.16 Plan-UP

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung vom Büro Pustal, Landschaftsökologie & Planung, durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

s. dazu Umweltbericht mit Anlagen , Teil 2 der Begründung

1.17 Flächenbilanz

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche von ca. 9,28 ha einbezogen, die sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungen verteilt:

Baugebiet	9,28 ha	100 % (ohne externe Ausgleichsfläche)
Bauland	4,75 ha	51,2 %
Verkehrsfläche	1,02 ha	11,1 %
Ausgleichs- und Grünflächen	3,51 ha	37,8 % (ohne externe Ausgleichsfläche)

1.18 Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten-

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus historischen Erkundungen keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

1.19 Bodenschutz

Die Planung minimiert die Eingriffe durch die Erhaltung von Freiflächen sowie durch Festsetzungen und Vorschriften.

Im Bebauungsplangebiet soll in den überbaubaren Grundstücksflächen eine entsprechend den besonderen ökologischen Vorgaben angepasste Ausnutzung der Bauflächen erreicht werden.

Das Umweltschutzamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis weist besonders darauf hin, dass in Teilen des Plangebiets Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit und Leistungsfähigkeit vorhanden sind. Deshalb ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und die Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil aufgenommen.

Durch eine angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen und durch sonstige Festsetzungen wird die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Die Höhenlage baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung ist so festgelegt, dass der erforderliche Erdaushub minimiert werden kann.

Die Höhenlage der neuen Straßen wird so geplant, dass bei Einfügung in das bestehende Gelände der Erdaushub für den Straßenbau möglichst gering bleibt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ca. 3,4 ha Flächen zum Schutz und Pflege der Landschaft als Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen dem Ausgleich nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Weitere Maßnahmen sind aus dem Grün-

ordnungsplan ersichtlich und gelten planungsrechtlich.

1.20 Immissionen

Das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Kreisstraße K 1911 (Winnender Straße) verursacht Lärmbelästigungen, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei allgemeinen Wohngebieten teilweise überschritten werden. Deshalb wurde im Bereich entlang der Winnender Straße eine Fläche gekennzeichnet für die Anlage von Lärmschutz-Terrassen, um die angrenzende Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm zu schützen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen haben im Allgemeinen Vorrang vor passiven Maßnahmen und sollten da, wo es städtebaulich möglich ist, herangezogen werden, um die Orientierungswerte nach der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – einzuhalten.

Als Verkehrskenndaten der Winnender Straße wurden die Angaben aus dem Trendszenario 2010 des Gesamtverkehrsplans Waiblingen der Kurzfassung Juli 2000 genommen. Im Jahr 2000 wurde auf der Winnender Straße in Höhe des Kreiskrankenhauses eine Verkehrszählung vorgenommen. Der LKW-Anteil wurde darin mit 2,4 % errechnet. Hochgerechnet auf 2010 bedeutet dies einen LKW-Anteil von 3%. Die sich nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV – an der der Lärmquelle am nächst gelegenen Bebauung ergebenden genauen einzelnen Immissions- bzw. Beurteilungspegel (Pegel im Außenbereich) unter Berücksichtigung der „Lärmschutz-Terrassen“ sind der Verkehrslärmuntersuchung des Büros Dr. Schäcke in der Anlage zu entnehmen.:

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen:

für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags = 55 dB (A)
nachts = 45 dB (A)

Die Immissions-Grenzwerte nach der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung – betragen

für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags = 59 dB(A)
nachts = 49 dB(A).

Aus der Verkehrslärmuntersuchung des Büros Dr. Schäcke vom 19. Mai 2005 geht hervor, dass sowohl die Immissions-Grenzwerte nach der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung als auch die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – für fast alle betrachteten Immissionshöhen auf den Bebauungsflächen eingehalten werden.

Nur auf der Höhe des Dachgeschosses (9 m über Gelände) wird an den zur Straße nächstgelegenen Bauflächen tags ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) und nachts von maximal 47 dB(A) prognostiziert. Somit wird auch bei der geplanten Geländemodulation der Lärmschutzanlage nachts in Dachgeschossen der Orientierungswert um 2 dB(A) überschritten. In Dachgeschossen sind somit passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Festlegung der baulichen Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden im Dachgeschoss wird die baurechtlich eingeführte DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugrunde gelegt. Für die Immissionshöhe 9 m über Gelände (Dachgeschoss) wird nach den Berechnungen des Sachverständigen der Lärmpegelbereich I-II nach der DIN 4109 festzulegen. Das erforderlich resultierende Schalldämmmaß für die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Aufenthaltsräumen in Wohnungen beträgt nach Tabelle 8 der DIN 4109 für die genannten Lärmpegelbereiche $R'_{w, res} = 30$ dB. Im Bebauungsplan ist der Bereich, wo eine Überschreitung des Orientierungswertes auftritt, gekennzeichnet worden und im Textteil sind die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen worden. Die Äußerungen des Sachverständigen, dass die Schallschutzanforderungen für die erforderlichen Lärmbereiche I-II im heutigen Wohnbau standardmäßig erfüllt werden, ist richtig.

1.21 Baugrund und Hydrogeologie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden der Untergrund und die Grundwasserhältnisse des Gebiets untersucht. Auf das „Hydrologische und Baugrundgutachten der BGU“, Büro für Geologie und Umweltfragen, Dr. Hansel und Partner vom 05.04.2000 wird verwiesen.

1.22 Klima und Lufthygiene

Im Umweltatlas - Klima des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart ist das Plangebiet als "Kaltlufteinzugsgebiet" dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Kaltluftentstehungsgebiets. Der Kaltluftabfluss folgt der Geländemorphologie (Westen bzw. Süd-Südwesten). Es herrschen lufthygienisch günstige Bedingungen (mittlerer Luftbelastungsindex, Kurzzeitindex in Zone „schwacher Belastung“). Im Baugebiet werden zur Verbesserung des Kleinklimas Verzahnungen mit der freien Landschaft durch Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen, sowie eine durchlässige Bebauung festgesetzt.

Im Übrigen sind die Höhen baulicher Anlagen so begrenzt, dass der Luftstrom nicht wesentlich behindert wird.

1.23 Niederschlagswasser

Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer angestrebt werden, soweit dies schadlos mit vertretbarem Aufwand möglich ist (§ 45b Wassergesetz in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Hierdurch wird die Hochwassergefahr und das Absinken des Grundwasserspiegels reduziert. Daneben werden die Kosten der zentralen Abwasserbehandlung gesenkt, weil die Abwasseranlagen für das Baugebiet geringer dimensioniert werden können.

Im Plangebiet soll das Niederschlagswasser der Dachflächen in Teilbereichen einer Retention zugeführt werden.

Das Dachflächenwasser der Gebäude ist mit Ausnahme eines Teilbereichs im modifizierten Trennsystem abzuführen bzw. zu sammeln und zur Versickerung in einem Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. den Ausgleichsflächen zu halten, um dann verzögert dem Sörenbach zugeführt zu werden

Die getrennte Abführung und Beseitigung des Niederschlagswassers dient der wasserwirtschaftlichen und ökologischen Verbesserung und schafft einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung.

1.24 Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen beläuft sich auf ca. 1.400.000.- €.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Kanalisation betragen ca. 1.500.000.- €.

Die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 500.000.- €.

Die Haushaltsmittel sind in der kurz- und mittelfristigen Haushaltsplanung der Stadt Waiblingen gesichert.

1. 25 Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Bodenordnung.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes wurde ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

1.26 Infrastruktur

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden und werden durch dieses Neubaugebiet in ihren Auslastungen sowohl bei Schulen und Kindergarten gestärkt.

Eine Erweiterung dieser Einrichtungen durch dieses Bebauungsplangebiet wird nicht erforderlich.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde deshalb ein **Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA 8)** festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) **außer Schank- und Speisewirtschaften** zugelassen sind. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zugelassen, da sie zu erheblichen Nutzungskonflikten innerhalb des Gebietes führen und ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet führen könnten.

Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets ein und könnten das Wohnen und das durch die Durchgrünung geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

Das Baugebiet wurde aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Funktionen und damit auch gestalterischen Ausprägungen seiner einzelnen Bereiche in neun verschiedene Baugebietsteile aufgeteilt.

Die Baugebietsteile **WA 1, WA 2 und WA 3** bilden das **städtebauliche Rückgrat** des neuen Baugebietes. Zusammen mit dem Baugebietsteil **WA 4** bilden sie die nördlich der Grünzäsur gelegene **Pultdachbebauung modernerer Art**.

Die Baugebietsteile **WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8** bilden den südlich der Grünzäsur gelegenen Gebietsteil und bilden die **konventionelle Satteldachbebauung am Hang**, welche die bestehende Bebauung arrondieren soll.

In den Baugebietsteilen **WA 3 bis WA 7** ist die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude** beschränkt. Diese Baugebietsteile erstrecken sich sowohl auf steilere Hanglagen als auch in flacherem Gelände und 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, WA 2

und WA 8, wo Geschosswohnungsbau möglich ist und die Wohneinheiten dementsprechend nicht beschränkt sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebietsteilen WA 1 bis WA 8 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächen-(GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Höhe baulicher Anlagen (maximale und minimale Traufhöhen, welche vom Bezugspunkt –BZP- oder der Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen werden) festgelegt.

Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grund- und Geschossfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sollen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) nicht mitgerechnet werden, um insbesondere den Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen. Es ist erwünscht, Garagen in die Hauptgebäude zu integrieren. Deshalb sind diese Garagenflächen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.

Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sollen die Flächen von Garagen, die außerhalb der Baugrundstücke liegen, hinzugerechnet werden können, damit die Zuteilung dieser Flächen in einer Umlegung bezüglich der baulichen Nutzung als gleichwertig anzusehen sind.

Private Grünflächen dürfen nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl hinzugerechnet werden, damit bestehende bebaute Grundstücke durch Grundstücksvereinigung nicht weiter verdichtet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung des **Baugebietsteils WA 1**, welches das Rückgrat des neuen Baugebietes bildet und welches für Geschosswohnungsbauten vorgesehen ist, wurde mit den nach der geltenden Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaßen von einer **Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2** festgesetzt. Die **maximal zulässigen Traufhöhen** im Baugebietsteil WA 1 liegen **zwischen 11,00 m und 13,50 m** -

unterschieden nach höherer und niedriger Wandhöhe der Pultdachgebäude - und lassen so eine **vierstöckige** Bebauung zu.

Es wurden zusätzlich jeweils die **mindestens** zu bauende Traufhöhen festgelegt – hier zwischen 10,00 m und 12,00 m -, um städtebaulich eine relativ gleich hohe Raumkante dieser Rückgrat-Bebauung zu gewährleisten.

(siehe Schemaschnitte in der Legende zum Lageplan).

Die Baufläche, deren Raumkante den öffentlichen Platz im Osten begrenzt – **das Baugebietsteil WA 2**, in welchem ebenso Geschosswohnungsbau entstehen soll - weist bezüglich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl ebenso die für diesen Gebietstyp städtebaulichen **Höchstmaße** wie im Baugebietsteil WA 1 aus.

Bezüglich der maximalen und minimalen Traufhöhen der Gebäude wurden **Maximal-Werte zwischen 8,50 m und 11,00 m** und **Minimal-Werte zwischen 7,50 m und 9,50 m** ausgewiesen respektive einer **dreigeschossigen** Bebauung.

(siehe Schemaschnitte in der Legende zum Lageplan).

Die nördlich an dieser Hauptachse anschließenden Baugebietsteile **WA 3 und WA 4** weisen ein etwas reduzierteres Maß der baulichen Nutzung aus: Die **Grundflächenzahl** liegt hier bei **maximal 0,35**, die **Geschoßflächenzahl bei maximal 0,7**, wobei bei den Traufhöhenfestlegungen nochmals unterschieden wird zwischen der Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße, welche der viergeschossigen Bebauung gegenüberliegt: In diesem Baugebiet WA 3 ist von der Traufhöhenausweisung dreigeschossige Bebauung möglich. Aus städtebaulichen Gründen sind hier wieder Maximal- und Minimal-Werte ausgewiesen. Die **Maximal-Werte** liegen **zwischen 8,50 m und 11,00 m** und die **Minimal-Werte zwischen 7,50 m und 9,50 m**. Bei einer völligen Ausnutzung der Höhen ist auf die Geschossflächenbegrenzung zu achten d.h. die Gebäude müssen in ihrer horizontalen Ausdehnung begrenzt werden, was der **Reihenhaustypologie** entspricht.

In den Baugebietsteilen **WA 3 und WA 4** ist Geschosswohnungsbau nicht zulässig. **Einzel-, Doppelhausbebauung und Hausgruppen** sind zulässig.

In allen drei Baugebietsteilen **WA 1, WA 2 und WA 3** ist aus städtebaulichen Gründen ein **zurückversetztes Pultdach-Geschoss** vorgeschrieben.

(siehe Schemaschnitte in der Legende zum Lageplan und Örtliche Bauvorschriften).

Im Baugebietsteil **WA 4**, welches zur freien Landschaft überführt, sind die **Traufhöhen** nur noch mit **Maximal-Werten** angegeben, da hier dem Einzelhaus- Doppelhaus- und Reihenhausbauer größere gestalterische Freiheit gewährt werden kann. Die Bebauung liegt nicht an

der städtebaulich dominanten Hauptachse des Baugebietes, weshalb größere Höhenunterschiede entstehen dürfen. Die **maximale Traufhöhe ist mit 6,00 m und 7,50 m** angegeben für die Pultdachbebauung. Es ist eine **zweigeschossige** Bebauung geplant. Dachgeschosse müssen hier nicht zurückversetzt werden, da es dafür kein städtebauliches Erfordernis gibt. (siehe Schemaschnitte in der Legende zum Lageplan).

In den südlich gelegenen Satteldach-Gebieten **WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8** reicht die **ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,35 bis 0,4** und die **Geschossflächenzahl von 0,7 bis 0,8**. Eine **durchgängige maximale Traufhöhe von 6,25 m** beschränkt eine **zweigeschossige** Bebauung, wobei aufgrund der Hanglage stets Hanggeschosse genutzt werden können und aufgrund der Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung zu Wohnzwecken gut nutzbare Dachgeschosse ausgebildet werden können.

Das relativ hohe Maß der Grundflächenzahl für diese zweigeschossige Hangbebauung zeugt von dem Bemühen nach sparsamem Umgang mit dem vorhandenen Boden. Statt das Prinzip der Zersiedelung und der weit verstreuten Bebauung zu verfolgen, sollen relativ hohe Grundflächen-Dichten erreicht werden, um auf der anderen Seite weitläufige zusammenhängende und ökologisch wirkungsvolle Grün- und Freibereiche zu schaffen.

Aufgrund der teilweise sehr steilen Hanglage mit landschaftlicher Fernwirkung ist aus städtebaulichen Gründen hier kein baulicher Verdichtungsschwerpunkt erwünscht. **Geschosswohnungsbau** ist in diesen Baugebietsteilen - nur mit einer Ausnahme im Baugebietsteil **WA 8** aufgrund der Hanglage und der überbaubaren Grundstücksfläche - **nicht zulässig**. Als **Bauweise sind hier Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen** vorgeschrieben.

Im Bebauungsplan ist für die **Baugebietsteile WA1 WA 2 und WA 8** eine **Ausnahme** von der nach **§ 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundfläche** für die versiegelten Flächen vorgesehen. Die Ausnahme entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO soll vor allem die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen begünstigen. Die natürliche Funktion des Bodens kann hier weitgehend erhalten werden, wenn die Eindeckung und Begrünung entsprechend dem festgesetzten Pflanzgebot erfüllt wird.

Die **Höhenlage** der Gebäude im Gelände ist geregelt durch die Ausweisung der **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** im Bereich des steilen Südhanges.

In den sonstigen Baugebietsteilen ist keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, sondern ein **Bezugspunkt (BZP)**, ab welchem sich die Traufhöhe misst. Die Festsetzung des Bezugspunktes fixiert die äußere Hülle der möglichen Gebäude und lässt aber Gestaltungsfreiheit bezüglich der inneren Organisation der Gebäude, der Festlegung der Höhenlage der Geschosse. Es ist zu erwarten, dass auf dem flachen Gelände im Norden des Baugebietes

diese Gestaltungsfreiheit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben wird - ebenso wie im leicht – bis mittelhohem Hanggelände im Westen des Plangebietes.

Im Bereich des sehr steilen Hanges im Südosten des Baugebietes wird diese Freiheit nicht mehr gegeben, weshalb hier die Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt ist. Besonders auch bezüglich der möglichen Geländebewegungen gelten hier spezielle Vorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe unter 2.8)

Die **Bezugspunkte bzw. die Erdgeschossfußbodenhöhe** sind jeweils **relativ** über der **mittleren Straßenachse** festgelegt. Dieses Höhensystem hat den Vorteil, dass es sich in direkter Proportionalität zu Veränderungen der Straßenausführung „mitverändert“.

Die **Traufhöhen** sind im Bereich der **Satteldachbebauung** als **Maximalwerte** angegeben. Im Bereich **der Pultdachbebauung** sind die **Traufhöhen mit Maximal und Minimalwerten** angegeben, um eine städtebaulich homogenere Gestaltung zu erreichen. Die festgesetzten Gebäude-Untergrenzen dürfen nicht unterschritten werden, um nicht allzu große Höhenversätze der Gebäude zu schaffen. Darüber hinaus dürfen aus städtebaulichen Gründen **Doppelhäuser und Hausgruppen** generell nicht mehr als 1,00 m in ihren Höhen differieren.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehende Baustreifen festgelegt, um weitestgehende Gestaltungsmöglichkeit zu gewähren. Größtenteils ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, lediglich im Bereich WA2 ist offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Baustreifen ohne Gliederung der Baukörper als überbaubare Grundstücksflächen festgelegt mit einer **abweichenden Bauweise**, nach der die Länge der **Baukörper auf 25 m** (a_1) begrenzt ist. In diesen Gebieten soll eine Flexibilität der neuen Grundstücksgrenzen und der Gebäude ermöglicht werden, jedoch die Struktur der Baukörper maßstabsgerecht bleiben. Auch klimatologische Belange spielten bei der Festsetzung der Gebäudelänge eine Rolle, um eine Durchlüftung bestimmter Planbereiche zu gewährleisten.

In allen anderen Baugebietsteilen sind sowohl **Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen** möglich, so dass individuellen Bauwünschen entsprochen werden kann. Auch diese Haustypologien sind der abweichenden Bauweise (i. S. der offenen Bauweise) mit jeweils unterschiedlichen Längenbeschränkungen unterworfen: **10 m für Einzelhäuser, 18 m für Doppelhäuser** (a_2) **und 30 m für Hausgruppen** (a_3). Dies erfolgt, um die Baustruktur zu gliedern und zu rhythmisieren und eine „maßstabsgerechte“ Bebauung zu gewährleisten.

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.

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

2.4 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Gebiets sollen die festgesetzten Frei- bzw. Grünflächen mit den Freiräumen der Baugrundstücke verzahnt werden, so dass Regelungen für die Anordnung der Garagen und Stellplätze getroffen werden müssen. Wesentlicher Gesichtspunkt der Planung und der getroffenen Festsetzungen ist hierbei die Durchgrünung und der Erhalt vorhandener Bäume.

In allen Baugebietsteilen sind deshalb im Lageplan besondere Flächen festgelegt, in denen **Stellplätze , Carports bzw. Tiefgaragen** zulässig sind. Garagen sind größtenteils nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den steilen Hanglagen sind Tiefgaragen nicht zugelassen, da steile Rampen zu stark in den Hang eingreifen würden. Der entstehende Stellplatzbedarf soll im Übrigen durch Herstellung offener Stellplätze gedeckt werden.

Im **Baugebietsteil WA 5** sollen Sammelgaragen im Norden der Grundstücke erstellt werden, so dass vor den Gebäuden nur offene Stellplätze zulässig sind. Diese Festsetzung ist geboten, um die schmalere Anliegerstraße nicht zu stark zu belasten.

In den **Baugebietsteilen WA 1, WA 2 und WA 8** sind Garagen (Stellplätze) unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen. Hier ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen, bei der die Stellplätze nicht mehr verträglich oberirdisch erstellt werden können.

2.5 Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser

In einem Teilbereich des Plangebietes wird das auf Dachflächen- und Straßenwasser anfallende Niederschlagswasser getrennt in Regenwasserleitungen geführt und in einem zentralen Retentionsbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Lärmschutz-Terrassen gesamt-

melt und wenn möglich versickert. Das nicht versickerte Niederschlagwasser wird sozusagen mit zeitlicher Verzögerung dem östlich liegenden Sörenbach zugeführt.

Die Gebäude der unmittelbar nördlich an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Bauzeile müssen das Dachflächenwasser einer gemeinsamen offenen Regenwassermulde (innerhalb der öffentlichen Grünfläche) zuführen.

Alle anderen Regenwasserleitungen des Baugebietes werden nicht offen geführt. Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung der unmittelbar an die öffentlichen Straßen angrenzenden Flächen der Zugänge und Zufahrten der privaten Grundstücke und Hauseingänge und möglicher Stellplatzüberfahrten und der Komplexität der unterschiedlichen rechtlichen Verhältnisse zwischen öffentlicher Hand und privaten Haushalten wurde von einer offenen Mulden- und Rigolenführung des Regenwassers über das Gesamt-Plangebiet abgesehen.

2.6 Flächen für Abfallbeseitigung

Neben der Sicherung Wertstoffcontainer aus dem bestehenden Wohngebiet auf leicht versetzter Fläche im Westen des Plangebietes wurden auch im Süden des Plangebietes zusätzlich Flächen zur Aufstellung von Wertstoffcontainern ausgewiesen, um den durch das Baugebiet resultierenden erhöhten Bedarf zu decken.

2.7 Öffentliche und private Grünflächen

Im Norden und im Südosten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen - ebenso wie die zentrale Grünzäsur.

Die öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt Waiblingen zu unterhalten und dürfen weder versiegelt noch unterbaut werden.

In der öffentlichen Grünfläche sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote und -bindungen) geplant. Diese Pflanzbindungen und -gebote sind jedoch planungsrechtlich im Lageplan des Bebauungsplans nicht extra dargestellt, sondern werden durch Einzeichnung im Grünordnungsplan planungsrechtlicher Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Grünordnungsplan) zu verwenden.

Die ausgewiesene Grünfläche A2 dient Kleinkindern und Kindern als Spielfläche mit naturdidaktischen Spielbereichen Spieleinrichtungen und -geräten (z.B. alte Baumstämme, Weidengeflechte). Die Spielbereiche sind planungsrechtlich im Lageplan des Bebauungsplanes räumlich nicht definiert und altersspezifisch nicht konkretisiert, um dem konkreten und spezifischen Bedarf jeweils räumlich und gestalterisch Rechnung tragen zu können.

Um die Ökologie der öffentlichen Grünfläche, welche einen Lebensraum darstellt für streng und besonders geschützte Arten nicht zu beeinträchtigen, sind in der östlich gelegenen Grünfläche A1 jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Geländemodellierungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen planungsrechtlich ausgeschlossen.

Die öffentliche Grünfläche darf lediglich mit wasserdurchlässigen Wegen versehen werden.

Die Maßnahmen des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften des Grünordnungsplans "Wohngebiet Galgenberg II – 2. Bauabschnitt" des Büros Waltraud Pustal Landschaftsökologie & Planung vom 04.11.2005 sind planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aufgrund der Topografie und Hanglage generell Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes außerhalb des Hauptbaukörpers nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Bereich der besonders steilen Hanglage im Südosten des Plangebietes sind generell keine Abgrabungen zulässig, um weitere größere Hangbewegungen „in den Hang hinein“ zu vermeiden. Geringfügige Ausnahmen können in einzelnen begründeten Fällen (Erschließung, Straßenlage) zugelassen werden.

Die Hauptbaukörper sind in diesem Bereich die Höhenangaben der Schema- Schnitte 1, 2, 3 (Blatt 2 = Bestandteil des Bebauungsplanes) planungsrechtlich bindend. Aus diesen Schnitten ist auch zu entnehmen, dass die privaten Grundstücksflächen der südlichsten Gebäudezeile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Hauptbaukörper zwingend auf das Erdgeschossfußboden-Niveau aus städtebaulichen Gründen aufgeschüttet werden muss. Es soll aus städtebaulicher Sicht eine ebene Vorgartenfläche entstehen, welche nicht durch abgeöschte Lichtschachtanlagen und Keller-Oberfenster o.ä. abgewandelt wird.

Der Gartenbereich der südlichsten Gebäudezeile darf bis zu einer Höhe von 1,00 m aufgeschüttet werden, um sich an die Höhenlage der öffentlichen Grünfläche mit den Lärmterrassen anzugleichen.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Durch die Reduzierung der Oberflächenversiegelung soll die Funktion des Bodens weitgehend erhalten bleiben.

Weiterhin sind Bestimmungen für die Beseitigung des Niederschlagswassers aufgenommen.

2.10 Grünordnung

Zum Bebauungsplan „Galgenberg II – 2. Bauabschnitt“ wurde vom Büro Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung ein Grünordnungsplan ausgearbeitet, auf den verwiesen wird. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben den Festsetzungen sind weitergehende ökologische Empfehlungen vorgeschlagen sowie geeignete standortgerechte Bäume und Sträucher in Artenlisten angegeben, die für die Gehölzpflanzungen empfohlen werden.

Der Grünordnungsplan sieht im Sinne eines landschaftsökologischen Zielkonzepts zwei Maßnahmeschwerpunkte vor:

Verzahnung von Landschaft und Siedlung durch Erhaltung und ökologische Aufwertung von großflächigen Obstbaumwiesen.

Naturnaher Umgang mit dem Niederschlagswasser durch naturnahe Ableitung und Versickerung des Überschusswassers.

Zentrale Aspekte des Maßnahmekonzepts sind die Möglichkeiten der Erhaltung und der Schaffung von geeigneten Lebensräumen für die frei lebende Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt und andere Tierarten der Streuobstwiesen.

2.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB

Im Plangebiet sind die Freiflächen als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen der Durchgrünung des Gebiets sowie als Übergang von der Bebauung zur Feldlage. Weiterhin werden hier durch Aufwertung der Nutzungen gegenüber dem Bestand die Eingriffe minimiert und teilweise ausgeglichen. Die Festsetzung als Ausgleichsfläche soll die Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer sichern. Deshalb ist auch vorgesehen, diese Fläche in der Umlegung in das Eigentum der Stadt zu übernehmen. Damit verbleibt die Erhaltung und Pflege der Flächen im Einfluss der Stadt.

Darüber hinaus sind auch externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche sich im Eigentum der Stadt Waiblingen befinden und dem Plangebiet zugeordnet sind

2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht für die Stadt Waiblingen dient der Sicherung der Abwasserbeseitigung und weiterer Versorgungsleitungen durch die Versorgungsunternehmen. Bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Zugang zu den Kanalschächten zu gewähren.

2.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Kreisstraße K 1911 (Winnender Straße) verursacht Lärmbelastungen, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei allgemeinen Wohngebieten teilweise überschritten werden. Deshalb wurde im Bereich entlang der Winnender Straße eine Fläche gekennzeichnet für die Anlage von Lärmschutz-Terrassen, um die angrenzende Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm zu schützen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen haben im Allgemeinen Vorrang vor passiven Maßnahmen und sollten da, wo es städtebaulich möglich ist, herangezogen werden, um die Orientierungswerte nach der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – einzuhalten.

Des Weiteren wurde der Bereich gekennzeichnet, in welchem auf der Höhe des Dachgeschosses (9 m über Gelände) an den zur Straße nächstgelegenen Bauflächen nachts ein Beurteilungspegel von maximal 47 dB(A) prognostiziert wurde. Somit wird auch bei der geplanten Geländemodulation der Lärmschutzanlage nachts in Dachgeschossen der Orientierungswert um 2 dB(A) überschritten. In Dachgeschossen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Festlegung der baulichen Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden im Dachgeschoss wird die baurechtlich eingeführte DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugrunde gelegt. Für die Immissionshöhe 9 m über Gelände (Dachgeschoss) wird nach den Berechnungen des Sachverständigen der Lärmpegelbereich I-II nach der DIN 4109 festgelegt. Das erforderlich resultierende Schalldämmmaß für die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Aufenthaltsräumen in Wohnungen beträgt nach Tabelle 8 der DIN 4109 für die genannten Lärmpegelbereiche $R'_{w,res} = 30$ dB. Im Bebauungsplan ist der Bereich, wo eine Überschreitung des Orientierungswertes auftritt, gekennzeichnet worden und im Textteil sind die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen worden. Die Äußerungen des Sachverständigen, dass die Schallschutzanforderungen für die erforderlichen Lärmbereiche I-II im heutigen Wohnbau standardmäßig sowieso erfüllt werden, ist richtig. Trotzdem wurde der Gebietsteil gekennzeichnet.

2.14 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

2.14.1 Anpflanzen von Bäumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden, soweit möglich, Ersatzpflanzungen für Bäume vorgenommen, die nicht erhalten werden können. Das Pflanzgebot für Einzelbäume dient dem Ausgleich des Eingriffs in den Grünbestand. (s. dazu Umweltbericht und Grünordnungsplan)

2.14.2 Erhalt von Bäumen

Der Baumbestand im Plangebiet ist sehr ausgeprägt. Die Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen weitestgehend erhalten werden. Das Verkehrskonzept wurde so ausgearbeitet, dass möglichst viele Bäume erhalten werden können. Die Bäume dienen nicht nur der Gestaltung des öffentlichen Raumes, sondern tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet bei.

2. 15 Örtlichen Bauvorschriften nach LBO

2.15.1 Gestalterische Festlegungen

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 Gestaltungsbilds und sollen störende Gestaltungselemente ausschließen.

Die Gebäude in den **Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4** sind mit einem **Pulldach bis maximal 15 °** auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, um ein möglichst kompaktes Erscheinungsbild der Baukörper zu erreichen.

In allen drei Baugebietsteilen **WA 1, WA 2 und WA 3** ist aus städtebaulichen Gründen auf der **Südseite und Westseite** ein vom Hausgrund um **1,5 m zurückversetztes** Pulldach-Geschoss vorgeschrieben.

Aus ökologischen Gründen ist eine **Dachbegrünung** zwingend vorgeschrieben.

Um eine gestalterische Einheit zu erzielen, müssen Dachform, und Dachneigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.

Die Gebäude in den Wohngebieten **WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8** sind mit einem **Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis maximal 38 °** auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, um in diesem Plangebietsteil die Baustruktur des westlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes gestalterisch zu arrondieren.

Um eine gestalterische Einheit zu erzielen, müssen auch hier Dachform, und Dachneigung bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich ausgeführt werden.

Die Festsetzungen bezüglich **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** ab einer Dachneigung von 32° sollen verhindern, dass die Dachgeschosse unverhältnismäßig überproportional zum Hauptbaukörper konzipiert werden und städtebaulich ein mittleres Maß an Einheitlichkeit bezüglich des Dachvolumens gewährleisten.

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

Die **Gestaltungsvorschriften bezüglich der Fassaden** der Gebäude möchten eine verträgliche Fassadengestaltung ermöglichen.

Die **Pulldach- und 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, Temperatenausgleich, Wasserrückhaltung, Verdunstung, Abflussverzögerung.

Durch die extensive Dachbegrünung werden die Baukörper darüber hinaus in die Umgebung eingebunden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Gestaltung des Inneren des Gebietes geleistet.

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 entgegengewirkt 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.

Aus Orts gestalterischen Gründen sind keine **Niederspannungsfreileitungen zugelassen**, da sich das geplante Wohngebiet an einem Südhang mit Landschaft bildender Fernwirkung befindet. Die Festsetzung zu den **Außenantennen** beschränkt deren Anzahl und regelt ihre gestalterische Einbindung.

2.16.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung ab einer Wohnfläche von 75 m² festgelegt. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 75 m² gilt die Stellplatzregelung nach § 37 der Landesbauordnung (LBO). Für Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend ist bei der Errichtung von Gebäuden mit größeren Wohnungen sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. 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 sinkt 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.

In der Stadt und im Gebiet Galgenberg ist der Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz vorhanden, jedoch nicht mit ausreichend kurzer Zeitfolge angeboten. Ebenfalls werden im Baugebiet selbst 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.

2.16.3 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 Anlagen zur Begründung: Informationsblätter Nr. 3, 8, 19 und 24 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis)

Ordnungswidrigkeiten

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

3. Abwägung öffentlicher und privater Belange

In Waiblingen besteht nach wie vor ein **dringender Bedarf an Wohnbauflächen**.

Dies zeigt sich durch die Art und Weise, wie stark neu ausgewiesene Baugebiete baulich genutzt werden. Dies wird auch durch die regionalen Prognosen zum Wohnungsbau unterstrichen. Die Stadt Waiblingen erkennt die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau sowie eine Ausgewogenheit des Flächenangebotes als öffentlichen Belang.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der dem Baugebiet zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahme – der Renaturierung des Schüttelgrabenunterlaufs- 2. Bauabschnitt - lassen sie die negativen Eingriffsfolgen weitestgehend minimieren bzw. ausgleichen.

Dem Interesse der Anwohner aus den angrenzenden Wohngebieten **nach einer guten Erreichbarkeit der östlich gelegenen Freiflächen zur Naherholung** wird durch eine Grünvernetzung des Gebietes mit den Siedlungsrändern und durch entsprechende Wegeverbindungen Rechnung getragen.

Es ist zu berücksichtigen, dass ein hoher Anteil an Grünflächen im Gebiet erhalten wird und hohe Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet entstehen. Aufgrund der erheblichen Maßnahmekosten für den Ausgleich und die Niederschlagswasserabführung sowie der hohen Flächenabzüge für örtliche Grün- bzw. Ausgleichsflächen bei der Bodenordnung entsteht ein ökologisch hochwertiges Baugebiet.

Die Bebauungsplanung zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung besitzt einen hohen Stellenwert. Eingriffe in die Natur und Landschaft sind daher zur Deckung des Wohnbedarfs unvermeidbar.

In der Stadt Waiblingen besteht ein hoher Wohnbedarf der Bevölkerung. Dieser Wohnbedarf resultiert aus der Entwicklung der Stadt und der allgemeinen Zunahme des Wohnflächenbedarfs der Haushalte. Durch die landesplanerische Funktionszuweisung als Mittelzentrum im Regionalplan ist ein weiterer Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Die Wohnraumversorgung kann weder durch den vorhandenen Bestand noch in anderen Baugebieten gedeckt werden und soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplans verbessert werden. Auch ist momentan innerhalb des Stadtgebiets kein infrastrukturell günstigerer Standort zur Verwirklichung einer Wohnbebauung vorhanden.

Durch die städtebauliche und grünordnerische Planung werden die Eingriffe jedoch minimiert

und weitgehend ausgeglichen. Insbesondere erfolgen durch Aufwertung der Grün- und Freiflächen eine qualitative ökologische Kompensation und ein ökologischer Zugewinn durch Neupflanzungen und Bestandsverjüngung sowie durch Sicherung ansonsten gefährdeter Bestandteile.

Zum Ausgleich sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung von Baumpflanzungen sowie Pflanzgebote festgelegt. Weiterhin wurden neue Grünflächen zum ökologischen Ausgleich ausgewiesen, und die externen Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Flst.Nr. 9230, 9231, 9232, 9233, 9234 und Teilbereiche des Grundstücks Flst. Nr. 9207 der Gemarkung Waiblingen. :- Renaturierung des Fließgewässers Schüttelgrabenunterlauf- Bauabschnitt 2- und Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nr. 5861/4, 5862/1, 5862/2, 5862/3, 5863, 5864, 5865/1, 5957, 5958, 5961/1, 5961/2, 5962 und 5968 der Gemarkung Waiblingen: - Extensivierung bestehender Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen; Neuanlage und Neupflanzung von Streuobstwiesen zur Schaffung von Ersatzraum für besonders geschützte und streng geschützte Vogelarten - zugeordnet.

Die Bodenversiegelung ist durch sparsame Ausweisung von Straßenverkehrsflächen, durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Außerdem sind private Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Bei der Abwägung sind die **Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen** und das **Planungsziel der Deckung des Wohnbedarfs, der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumbildung der Bevölkerung** einzustellen. Dabei wird der Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt, so dass andere Belange nachgeordnet werden müssen.

Öffentliche und private Belange gleichermaßen führten zu der Ausweisung des geplanten Neubaugebietes. Einerseits wird eine Realisierung privater Bauwünsche ermöglicht, andererseits ein städtebaulich ästhetisch ansprechendes Neubaugebiet mit einem landschaftlich harmonischen Siedlungsrand geschaffen.

Der durch dieses Baugebiet ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft wird - wie bereits ausgeführt - durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kompensiert. Vertiefende Erläuterungen zu den **Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**, zu welchen auch der **Schutz vor Emissionen** gehört sind besonders dem

Teil 2 dieser Begründung - dem Umweltbericht - und den Gutachten in der Anlage zu entnehmen.

In einem Teilbereich des Plangebietes wird das auf Dachflächen- und Straßenwasser anfallende **Niederschlagwasser getrennt in Regenwasserleitungen** geführt und in einem zentralen **Versickerungsbecken** innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Lärmschutz-Terrassen gesammelt und wenn möglich versickert. Das nicht versickerte Niederschlagwasser wird sozusagen mit zeitlicher Verzögerung dem östlich liegenden Sörenbach zugeführt.

Die Gebäude der unmittelbar nördlich an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Bauzeile müssen das Dachflächenwasser einer gemeinsamen offenen Regenwassermulde (innerhalb der öffentlichen Grünfläche) zuführen.

Alle anderen **Regenwasserleitungen** des Baugebietes werden **nicht offen geführt**, da die offene Abführung des Regenwassers im nördlichen Teil des Baugebietes in den **Vorfluter** auf den zur Verfügung stehenden Flächen technisch nicht bewerkstelligt werden konnte

Der bauliche Eingriff ist innerhalb des Baugebietes trotz diverser Durchgrünungsmaßnahmen und anderer ökologischer Maßnahmen wie die Regenwasserversickerung etc nicht vollständig auszugleichen, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die erste externe Ausgleichsalternative beinhaltete die Schaffung eines Biotopernetzes aus dem Plangebiet heraus über die zentrale Grünzäsur in östlicher Richtung durch Extensivierungsmaßnahmen vorhandener Ackerflächen in Richtung des östlich liegenden Sörenbach-Gebietes, welcher zur Zeit einer Renaturierung unterzogen wird.

Darüber hinaus wurde eine zweite externe Ausgleichsalternative herangezogen. Diese beinhaltet Flächen, welche zwar dem Plangebiet **räumlich nicht so nahe** liegen – es handelt sich um einen zu **renaturierenden Bachlauf im Südwesten der Gemarkung Waiblingen** – dem Schüttelgrabenring – dessen ökologische Aufwertung und Wirksamkeit kommt jedoch der **Kernstadt Waiblingen und damit auch indirekt dem Plangebiet als Teil der Kernstadt** - in hohem Maße zu Gute. Insbesondere, da es sich um den 2. Bauabschnitt einer größeren Renaturierungsmaßnahme handelt, welche sich im südlichen Kernstadtgebiet sukzessive von Osten nach Westen durchziehen wird.

Dem **Schutz vor Emissionen** wurde ein hoher Stellenwert bei der Planung des neuen Baugebietes gegeben, um dem Belang der **Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen** Rechnung zu tragen. Nähere Ausführungen wurden unter Punkt 1.20 dieser Begründung gemacht . Ergänzende Angaben sind der Verkehrslärmuntersuchung des Büros Dr. Schäcke in der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Anstatt der Anlage einer rein rechnerisch ausreichenden 6m hohen Wall/Wand-Lärmschutz-Kombination wurde auf die städtebauliche Gestaltung und grünordnerische Einbindung der

Lärmschutzanlage besonders Wert gelegt. Anstelle einer städtebaulich nicht vertretbaren 6m hohen Lärmschutzwand entlang der Winnender Straße wurde der Freibereich zwischen der Straße und der südlichsten Bauzeile neu modelliert, um grüne Terrassen zu bilden, welche zugleich als Lärmschutz fungieren, Neubepflanzungen ermöglichen und die Anlage des Versickerungsbeckens zulassen.

Dem **baukulturellen Auftrag** der Gemeinde nach der **städtebaulichen Gestaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes** wird mit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption für diesen Stadtteil und seine Weiterentwicklung Rechnung getragen.

Weitere detaillierte Abwägungsaspekte sind den Ausführungen in den einzelnen Abschnitten dieser Begründung zu entnehmen.

In einer zusammenfassenden Betrachtung kann deshalb im Ergebnis von einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gesprochen werden.

Teil 2

Umweltbericht (Siehe separater Teil):

**„Stadt Waiblingen - Teil 2 der Begründung Bebauungsplan „Galgenberg II“,
Umweltbericht , Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung – In-
tegrierte Planung – vom 04. Nov. 2005 , mit Anlagen**

Waltraud Pustal, Landschaftsökologie & Planung, Pfullingen, 04.11.2005

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, den 05.07.2006

Dezernat III
- Referat Stadtentwicklung -

.....
B.Priebe, Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1
Grünordnungsplan des Büros Waltraud Pustal , Landschaftsökologie & Planung , Pfullingen, 04. Nov. 2005

- Anlage 2
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach Niedersachsenmodell, Tabelle, Büro Waltraud Pustal , Landschaftsökologie & Planung , Pfullingen, 04. Nov. 2005

- Anlage 3
„Stadt Waiblingen - Teil 2 der Begründung Bebauungsplan „Galgenberg II“, Umweltbericht , Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung – Integrierte Planung – vom 12. Mai 2005 , mit Anlagen - KURZFASSUNG
Waltraud Pustal, Landschaftsökologie & Planung, Pfullingen, 04. Nov.2005

- Anlage 4
Hydrologisches und Baugrundgutachten Nr. 991206 vom 05.04.2000 – Erschließung „Galgenberg II“ in Waiblingen , Pustal/BGU, Pfullingen, 2000

- Anlage 5
Verkehrslärmuntersuchung Dr. Schäcke + Bayer GmbH, Verkehrslärmuntersuchung – Geplantes „Wohngebiet Galgenberg II- 2. Bauabschnitt“ in Waiblingen vom 19 Mai 2005, Waiblingen

- Anlage 6
Informationsblatt Nr. 19 „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 03.04.2004

- Anlage 7
Informationsblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 12.02.2004

- Anlage 8
Informationsblatt Nr. 24 „Baumaßnahmen im Bereich atlastverdächtiger Flächen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 10.09.2004

- Anlage 9
Informationsblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“
des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 31.08.2004
- Anlage 10
Tabellarische Abwägung vom 24.11.2005 eingegangener Stellungnahmen der Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung (27.06.2005 – 27.07.2005)
- Anlage 11
Tabellarische Abwägung vom 29.06.2006 eingegangener Stellungnahmen der Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung (12.12.2005 – 13.01.2006)

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes

Waiblingen, den 05.07.2006
Dezernat III
Referat Stadtentwicklung

.....gez.
B. Priebe Bürgermeisterin