



## Sitzungsvorlage

Fachbereich  
Stadtplanung

---

### Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

13.07.2017  
20.07.2017

(öffentlich)  
(öffentlich)

---

### Betreff:

**Bebauungsplanentwurf "Rötestraße - Emil-Münz-Straße" und Entwurf der Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Waiblingen, Planbereich 01.02 - Aufstellungsbeschluss**

### Anlagen:

- 1 Abgrenzungsplan vom 31.05.2017
- 2 Städtebaulicher Entwurf Lageplan Variante 1B
- 3 Ansichten und Schnitte

---

### Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich zwischen der Rötestraße und der Emil-Münz-Straße, Planbereich 01.02, Gemarkung Waiblingen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung.

Grundlage hierfür ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung vom 31.05.2017.

2. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – und nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Behördenbeteiligung – ist einzuleiten.

### Begründung:

**Sachlage**

## 1. Planungsanlass

Die Grundstücke Flstnr. 3148, 3148/1 und 3161 ff liegen in der südlichen Kernstadt der Stadt Waiblingen zwischen der Rötestraße und der Emil-Münz-Straße und befinden sich in Privatbesitz (Kreisbaugesellschaft). Die umgebende Bebauung besteht nördlich und östlich hauptsächlich aus zweigeschossigen Wohngebäuden (zwei Geschosse + Dachgeschoss). Im Süden grenzen Gebäude mit tertiärer Nutzung und Gewerbebauten an.

Die Gebäude Rötestraße 17 und 19 auf den Grundstücken Flst. Nm. 3148 und 3148/1 sind mit einem Verwaltungsgebäude bebaut; diese Nutzung soll aufgegeben werden und es sollen ein neuer Verwaltungsbau und neue Gebäude auch für kostengünstigen Wohnungsbau entstehen. Hierzu wurde vom Investor, der Kreisbaugesellschaft, ein städtebauliches Konzept erstellt (siehe Anlage 2).

Verdichtete Wohnbebauung in Form einer Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage entspricht den Zielvorgaben des Gemeinderats der Stadt Waiblingen zur Schaffung von Wohnraum (STEP-Klausur 09/2012). Somit werden kurze Wege innerhalb der Stadt genutzt. Gleichzeitig kann auf den Bedarf an kostengünstigem Wohnungsbau reagiert werden, was ebenso Ziel der Stadt Waiblingen ist. Die soziale und technische Infrastruktur können für den Standort genutzt werden. Die Versorgung ist gesichert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Verwaltungsbaus und eines größeren Geschosswohnungsbaus mit Tiefgaragenparkierung in Verbindung mit einem kleinen Mehrfamilienhaus (Rötestraße 12) in zentraler Lage geschaffen werden.

Die geplanten Gebäude mit überwiegend Flachdach sind drei- bzw. viergeschossig. Nach dem städtebaulichen Konzept können ca. 18 Wohneinheiten entstehen. Im geplanten Verwaltungsbau entstehen ca. 1600 qm Bürofläche mit einem Potential von 140 bis 175 Arbeitsplätzen.

## 2. Übergeordnete Planung

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

Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt die Flächen als Mischflächen, Wohnbauflächen bzw. gewerbliche Baufläche dar.

## 3. Rechtszustand

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Mayenner Straße, Johannes-Auwärter-Straße, Flst.-Nr. 3168 und Emil-Münz-Straße", Planbereich 01.02/49.

Dieser Bebauungsplan wurde am 20.09.1990 beschlossen und ist am 31.10.1990 in Kraft getreten. Da die Auslegung des Planentwurfs nach dem 27.01.1990 erfolgte, gilt gemäß § 25c BauNVO die BauNVO 1990. Der Bebauungsplan sieht auf den Baugrundstücken für den Bereich des bestehenden Wohnhauses Nr. 12 allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Auf den westlich "dahinter" liegenden Grundstücken und nach Süden erstreckt sich ein Mischgebiet (MI). Das MI umfasst nur sechs Baugrundstücke, zudem kleinere Wegegrundstücke. Die beiden

südlichen Baugrundstücke sind mit den Wohnhäusern Emil-Münz-Straße 14, 14/1, 14/2 und 16 bebaut, das nördliche mit einem Werkstatt- und Schuppengebäude, die beiden mittleren Baugrundstücke sind noch unbebaut.

Nach Norden angrenzend ist Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, nach Westen angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE).

Der Bebauungsplan schließt im MI und GEE bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben aus.

Zur Realisierung einer Wohnbebauung im „inneren Bereich“ des Gebäudequartiers muss der bestehende Bebauungsplan aufgehoben und ein neuer Bebauungsplan auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts aufgestellt werden.

Die Eigentümer des Schlossereigrundstücks hätten gegen das Bauvorhaben einen Anspruch auf Einhaltung des Gebietscharakters des planungsrechtlichen Mischgebietes. Das geplante Bauvorhaben ist ohne Modifikationen (z.B. Aufnahme gewerblicher Nutzungen) wegen des drohenden "Umkippens" des MI nicht genehmigungs- oder befreiungsfähig.

Des Weiteren genügt das planungsrechtlich ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans nicht dem Maß der geplanten Nachverdichtung in diesem Kernstadtbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem aktuellen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 mit der letzten Änderung vom 13.05.2017 und nach der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 mit der letzten Änderung vom 13.05.2017. Sie kann nach § 13a BauGB erfolgen. Die Kriterien der Innenentwicklung sind erfüllt. Mit dem Bebauungsplan wird der bereits vorhandene Standort nachverdichtet. Die max. zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten.

#### 4. Städtebauliche Konzeption

##### **Lage im Ort**

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt von Waiblingen und in unmittelbarer Nähe östlich des Bahnhofs von Waiblingen. Es wird im Nordosten von der Emil-Münz-Straße und im Nordwesten von der Rötestraße begrenzt. Im Süden grenzen überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke an.

Beidseitig der Baugrundstücke befindet sich die Wohnbebauung Emil-Münz-Str. 10 und die erwähnten Nrn. 14 sowie 14/1. Nördlich befinden sich auf Grundstück Flst.-Nr. 3161/1 (Emil-Münz-Str. 10/1) als Schlosserei genutzte Gebäude, laut Telefonbucheintrag "Metallbauer und Gartengeräte". Werkstattgebäude, Schuppen und Garage stehen auf oder fast auf der Grenze zu den Baugrundstücken. Es handelt sich um die einzige gewerbliche Nutzung in dem kleinen MI, in dem sich sonst nur Wohnen (14/1 Geschosswohnungsbau; im Übrigen kleinere Wohnhäuser) findet.

Verbindlich für die Umgrenzung des Plangebietes ist der beigefügte Abgrenzungsplan (siehe Anlage 1)

##### **Größe / Topographie**

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 8400 m<sup>2</sup>. Das Gelände steigt von Norden nach Süden leicht an.

## **Städtebauliche und funktionale Zielsetzung**

Die geplanten Wohn – und Verwaltungsgebäude sollen sich in die bestehende Umgebung einfügen. Da es sich um ein überwiegend bebautes typisches Gemengelage handelt, und das geplante Neubauvorhaben eine Nachverdichtung im beplanten Innenbereich handelt, ist eine städtebauliche Neuordnung bzw. Neu-Justierung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

## **Gesetzliche Einführung eines neuen Baugebietstyps**

Das Plangebiet wird als sog. „Urbanes Gebiets“ (MU) festgesetzt.

In 2017 wurde ein Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen. Gegenstand ist unter anderem die Einführung eines neuen Baugebiets nach der BauNVO, des "Urbanen Gebiets" als § 6a BauNVO (MU). Wesentliche Elemente sind, dass es sich um einen neuen Mischgebietstyp handelt (Zuordnung zu den §§ 5, 6 und 7 BauNVO), mit bestimmter Zweckbestimmung, bestimmten Merkmalen und der Ausrichtung auf bestimmte Arten von Nutzungen. Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe wie im traditionellen Mischgebiet erforderlich, ist hier nicht mehr vorgesehen. Störgrad für gewerbliche Nutzungen ist "die Wohnnutzung nicht wesentlich störend".

Des Weiteren relevant an dem neuen Gebietstypus sind die neuen Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als GRZ bis zu 0,8 und GFZ bis zu 3,0.

Zudem erfolgte mit Wirkung vom 08.06.2017 eine Änderung der TA-Lärm welcher für das Urbane Gebiet (MU) die Immissionsrichtwerte gegenüber dem traditionellen Mischgebiet tagsüber um 3 dB(A) 63 dB(A) anhub.

Um die Nutzungsverträglichkeit zu den bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten wird in Teilbereichen eine Art „eingeschränktes Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden, in welchen die seit dem 08.06.2017 geltenden erhöhten Lärmimmissionswerte (MI + 3 dB(A) tags) von 63 dB(A) nicht ausgeschöpft werden und stattdessen die schon jetzt in diesem Gebiet geltenden MI-Werte der TA-Lärm als Obergrenze bleiben werden.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Aussagen über die konkreten überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die Bauweise treffen, so dass eine verträgliche städtebauliche Einbindung in die vorhandene Bebauung gewährleistet sein wird.

## **Grünkonzept, Ökologie**

Da das Gebiet bereits bebaut ist, ist eine entsprechende Bodenversiegelung vorhanden. Es wird ein grünordnerisches Freiflächenkonzept entwickelt.

Aus ökologischer und naturschutzrechtlicher Sicht ist keine Verschlechterung der Umweltbedingungen des vorhandenen Gebiets durch diese Nachverdichtung zu erwarten, weshalb bei Durchführung dieser Bebauungsplanänderung nach §13a BauGB auf die Erstellung eines detaillierten Umweltberichts verzichtet wird.

Artenschutzrechtliche Belange werden gutachterlich abgearbeitet.

## **Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

Das Gebiet wird über die Straße Emil-Münz-Straße und die Rötestraße erschlossen, wobei eine Trennung des Verkehrs von Wohnen und Dienstleistung geplant ist. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den Grundstücken in Tiefgaragen vorgesehen. Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die Emil-Münz-Straße, während das Verwaltungsgebäude über den südlichen Geltungsbereich nahe des GEE-Gebietes über die Rötestraße erschlossen wird.

## **ÖPNV**

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestelle „S-Bahnhof Waiblingen“ der S2 und S3 befindet sich in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Buslinien sind am S-Bahnhof Waiblingen erreichbar. In der „Mayenner Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

## 5. Termine / weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Beteiligung soll im 4. Quartal 2017 erfolgen.

## 6. Kosten

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.  
Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und sämtlicher Gutachten trägt der Investor.

**Ansprechpartner/in:**  
**Margit Ott-Najafi, Tel.: 07151/5001-3124**

## **Weitere beteiligte Fachbereiche:**

Fachbereich Bauen und Umwelt

---

Dezernentin  
Birgit Priebe

---

Fachbereichsleiter  
Patrik Henschel

---

Erstellerin  
Margit Ott-Najafi