



---

**Sitzungsvorlage****Fachbereich  
Stadtplanung**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Planung, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

26.09.2017

**(öffentlich)**

12.10.2017

**(öffentlich)**

---

**Betreff:**

**Bebauungsplanentwurf "Hoher Rain - Wohnen im Bereich des Flst. 3682" und Entwurf der Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.01, Gemarkung Waiblingen - Auslegungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. n.ö. Protokoll der Informationsveranstaltung vom 24.10.2016
  2. n.ö. Stellungnahmen der Öffentlichkeit Schreiben Nr. 1 bis 2
  3. Städtebauliches Konzept
  4. Lageplan Bebauungsplanentwurf vom 08.08.2017
- 

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Hoher Rain – Wohnen im Bereich des Flst. 3682“ Planbereich 02.01, Gemarkung Waiblingen, des Fachbereichs Stadtplanung wird zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan vom 08.08.2017 mit gesondertem Textteil vom 08.08.2017.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 08.08.2017 beigelegt.

2. Die Stellungnahmen von Privaten, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, werden wie in dieser Sitzungsvorlage von der Verwaltung vorgeschlagen behandelt.
3. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 i. V. § 4 Abs. 2 BauGB – **öffentliche Auslegung** – ist einzuleiten.

## **Begründung:**

### **Beschlüsse**

- Vorstellung städtebauliches Konzept „Hoher Rain“ Flurstück Nr. 3682 (ehem. Autohaus Hahn) (Sitzungsvorlage PTU 43/2016) vom 30.06.2016
- Bebauungsplan „Hoher Rain“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.01, Gemarkung Waiblingen – Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage PTU 64/2016 ) vom 13.10.2016

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

### **Sachlage**

#### **1. Ausgangslage**

In der Stadt Waiblingen besteht dringender Bedarf an neuem Wohnraum. Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Wohnraum erweitern und damit der bestehenden Nachfrage gerecht werden. Des Weiteren soll in Teilbereichen auch der Bedarf an kostengünstigem Mietwohnungsbau gedeckt werden. 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 können kurze Wege innerhalb der Stadt genutzt werden.

#### **2. Lage im Ort**

Das Grundstück Schorndorfer Straße 86 liegt am östlichen Stadtrand der Kernstadt Waiblingen an der Schorndorfer Straße. Es befindet sich in Privatbesitz. Die umgebende Bebauung besteht hauptsächlich aus dreigeschossigen Wohngebäuden (zwei Geschosse + Dachgeschoss).

Bisher war das Grundstück mit einer gewerblichen Nutzung versehen, mit Gebäuden eines Autohändlers bebaut. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Das Grundstück soll jetzt mit Wohngebäuden bebaut werden. Hierzu wurde vom Investor ein städtebauliches Konzept erstellt.

Die technische Infrastruktur für den Standort ist vorhanden. Die Versorgung ist gesichert.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,5 ha Gesamtfläche.

#### **3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.1 Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

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

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal (PUR) stellt die Fläche bisher als gewerbliche Baufläche dar. Da der Bebauungsplan im beschleunigten

Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Berichtigung. .

### 3.2 Aktueller Rechtszustand des Gebiets

Für den Großteil des Plangebiets besteht bisher der Bebauungsplan „Hoher Rain Änderung im Bereich von Flst. 3682“ aus dem Jahr 1979. Dieser Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest.

Daher ist für die Entwicklung der Wohnbaufläche ein planungsrechtliches Verfahren erforderlich. Die Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung wie z.B. Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise sind ebenso wie die Erfordernisse für gesunde Wohnverhältnisse einem förmlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln.

Das beabsichtigte Neubauvorhaben erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB.

Das abzugrenzende Plangebiet überlagert in kleinen Teilbereichen die folgenden Bebauungspläne und hebt sie in diesen Übergangsbereichen auf:

02.01/04_BI. 1	Bebauungsplan Hoher Rain - Schorndorfer Straße	03.06.1961
02.01/05_BI. 1	Bebauungsplan Hoher Rain	15.06.1963
02.01/05_BI. 2	Bebauungsplan Hoher Rain	15.06.1963
Baugebietsplan	Bebauungsplan über die Art und das Maß der baulichen Nutzung	26.10.1963

## **4. Städtebauliches Konzept**

### 4.1 Städtebauliche Ziele

Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Wohnraum und teilweise an kostengünstigem Mietwohnungsbau erweitern und zum Ausgleich des Wohnungsmarkts beitragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt Waiblingen. Dabei passt sich die Bebauung an ihren Rändern der vorhandenen Struktur dieses Stadtgebietes an und fügt sich verträglich in die Nachbarschaft ein. Der Bestand ist dabei orientierender Maßstab der neuen Festlegungen.

Durch das geplante Wohngebiet findet eine moderate Nachverdichtung im Innenbereich statt, welche der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklung geschuldet ist und den dringenden Wohnbedarf decken soll. Teilweise soll auch kostengünstiger Wohnraum entstehen.

Die Stadt Waiblingen verfolgt darüber hinaus das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Aus diesem Grund wurde ein Energiekonzept erarbeitet, welches ein „CO2-neutrales“ Wohnquartier gewährleisten soll.

Kurze Wege und die Nähe zu einem vielfältigen Angebot in der Kernstadt und zu den Naherholungsbereichen in der Talau der Rems machen das Wohnen im geplanten Neubaugebiet attraktiv.

Der vorliegenden Konzeption werden folgende städtebauliche Ziele zugrunde gelegt:

- Schaffung von Wohnraum in der Kernstadt Waiblingen sowohl für individuelle Ansprüche als auch für kostengünstigen Mietwohnungsbau
- Nachverdichtung im Innenraum
- Schaffung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Baugebiets
- Verbesserung des Mikroklimas durch Begrünung

#### 4.2 Städtebauliche Konzeption / Baustruktur

Das in der Zwischenzeit überarbeitete städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit nun 7 Mehrfamilienhäusern statt ursprünglich 8 Gebäuden vor. Die beiden Gebäude an der Schorndorfer Straße sind dreigeschossig mit zurückgesetztem Dachgeschoss (insgesamt 4 Geschosse) und weisen ein Flachdach auf.

Die zwei geplanten Gebäude an der westlichen Straße „Im Hohen Rain“ weisen 3 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und Dachaufbauten auf.

Entlang der beschriebenen Straßen bilden diese Gebäude eine Art städtebauliches Rückgrat.

Zur bestehenden Nachbarbebauung nimmt die Wohndichte der Gebäude ab. Hier sind 3 Gebäude vorgesehen, welche insgesamt 3 Geschosse mit einem Satteldach ohne Dachaufbauten aufweisen. Bezüglich ihrer Gebäudehöhe und Körnung fügen sich die Gebäude in die bestehende Bebauung ein.

In der Umgebungsbebauung befinden sich hauptsächlich Gebäude mit Satteldach, an der Schorndorfer Straße stehen auch Gebäude mit Flachdach. Somit fügen sich die geplanten Gebäude auch hinsichtlich der Dachform in die Umgebungsbebauung ein.

Im Inneren des geplanten Wohnquartiers entsteht eine Art Innenhof mit einer zentralen Kinderspielfläche.

Zwischen den Gebäuden befinden sich Grünflächen, welche mit einer Gartennutzung belegt werden, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet ist. Die direkte Erschließung der Gebäude erfolgt über Fußwege.

Die Außenwohnbereiche der geplanten Gebäude werden durch die viergeschossige riegelartige Bebauung entlang der Schorndorfer Straße vor Verkehrslärmimmissionen der Schorndorfer Straße geschützt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in zwei Tiefgaragen.

Nach dem vorliegenden Konzept entstehen insgesamt 58 Wohneinheiten. 10% der entstehenden Geschoßfläche werden als kostengünstiger Wohnungsbau entwickelt. Der Wohnungsmix für diesen Wohnungsbau wird von der Stadt Waiblingen vorgegeben und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert. Hierfür erhält die Stadt Waiblingen Belegungsrechte.

Das Grundstück ist ca. 4.600 m<sup>2</sup> groß.

#### 4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

a) Die Verwaltung empfiehlt im Wesentlichen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl:	0,4
max. Traufhöhe u. Gebäudehöhe :	Angaben in absoluten Höhenquoten in m ü. NN
Bauweise:	offene Bauweise

diverse Pflanzgebote, Begrünung der Tiefgarage, private Kinderspielfläche, Solaranlagen auf den Dachflächen, Festsetzungen zu Abgrabungen.

b) Satzung über Örtliche Bauvorschriften:

Dachform und -neigung	Satteldach von 20 bis 30 Grad Flachdach von 0 bis 7 Grad
-----------------------	---

Stellplatzsatzung  
Vorschriften zu Einfriedigungen und Stützmauern

### **5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Im Hohen Rain.

Die Parkierung ist in zwei Tiefgaragen vorgesehen, welche von der Straße Im Hohen Rain angefahren werden.

Besucherstellplätze sind auf dem Grundstück oberirdisch entlang der westlichen Straße Im Hohen Rain vorgesehen.

### **6. Energiekonzept**

Das geplante innerstädtische Wohnquartier wird als sog. „CO<sub>2</sub> – neutrales“ Baugebiet entwickelt.

Das Gutachten „Energieversorgungskonzept Neubaugebiet Im Hohen Rain in Waiblingen“ wurde im Juli 2017 durch das Büro „Energieversorgungskonzept Neubaugebiet Im Hohen Rain in Waiblingen“ erstellt. Das Energieversorgungskonzept umfasst die Berechnungen des Gesamtenergiebedarfs, des jährlichen Primärenergiebedarfs sowie der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Es wurden drei Energieversorgungsvarianten entwickelt, von denen zwei einen Fernwärmeanschluss aus dem bestehenden Fernwärmenetz der Stadtwerke Waiblingen GmbH vorsehen. Die dritte Variante sieht individuelle Pelletheizungen vor. Der Vorhabenträger wird sich für eine dieser Varianten entscheiden.

Es ist das Ziel, zukünftig zu errichtende Gebäude unterhalb der geltenden Mindestanforderungen der EnEV zu etablieren. Resultierend daraus wird als Zielstandard der Gebäude eine Unterschreitung der EnEV 2014 (Stand 01.2016) um 27 % in Bezug auf Primärenergie sowie um 10 % in Bezug auf den Transmissionswärmeverlust festgelegt.

Um das Attribut „klimaneutral“ zu erreichen wird der Haushaltsstrom mit in die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung einbezogen. Da auch die Wärmeerzeugung der Gebäude CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht, bildet das emittierte CO<sub>2</sub> die Maßeinheit der Klimaneutralität. Final ergibt sich daher das Ziel, die Gebäude im gesamten Wohnquartier bilanziell mit null CO<sub>2</sub>-Emissionen zu betreiben.

Dabei sind folgende Werte einzuhalten und nachzuweisen:

Nachzuweisende Ziel-/Grenzwerte für die Einhaltung des gewählten Zielstandards:

- Unterschreitung des nach EnEV 2014 (Stand 01.2016) maximal zulässigen Primärenergiebedarfs um - 27 %.
- Reduzierung der maximal zulässigen Transmissionswärmeverluste nach EnEV 2014 (Stand 01.2016) um - 10 %.
- Nachweis einer ausgeglichenen CO<sub>2</sub>-Bilanz in Bezug auf Wärmeerzeugung und Strombedarf:

Es muss dargelegt werden, dass

- a) die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Wärmebereitung und
- b) die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Haushaltsstroms

bilanziell über die CO<sub>2</sub>-Gutschrift einer Photovoltaikanlage ausgeglichen werden.

Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Zur Zielerreichung sollen nahezu die gesamten Dachflächen mit Solaranlagen belegt werden.

## **7. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Haltestelle „Stadtwerke“ befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit nördlich an das geplante Wohnquartier angrenzend und wird von der Buslinie 206 angefahren.

## **8. Artenschutz**

Im Oktober 2016 wurde vom Büro Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (SaP 1) für das Bauvorhaben „Im hohen Rain“ in Waiblingen durchgeführt. Im April des darauffolgenden Jahres (2017) wurde eine aktualisierte Begehung mit schriftlichem Protokoll vom 02.05.2017 unternommen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung ist das betroffene Gelände überwiegend versiegelt. Lediglich randlich wird es durch Sträucher und Hecken eingerahmt. Begründet durch die Strukturarmut und ein mangelhaftes Nahrungsangebot beschränkt sich das Habitatpotenzial auf störungsadaptierte und siedlungstypische Brutvogelarten.

Der Gutachter sieht keine Notwendigkeit einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Er empfiehlt jedoch eine Baufeldfreimachung außerhalb des Brutzeitraumes (Anfang Oktober bis Ende Februar), um die Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 (1) 1 BNatSchG zu gewährleisten.

## **8. Grünkonzept**

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung ist das betroffene Gelände überwiegend versiegelt. Durch die geplante Wohnnutzung erfährt das Gebiet aus ökologischer Sicht eine Aufwertung, da gebietsinterne Durchgrünungsmaßnahmen wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Tiefgaragenbegrünung dem Wohnquartier ein Stück Stadtgrün „zurückgeben“ und entscheidend das Mikroklima verbessern.

## **9. Schallschutz**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hoher Rain“ in Waiblingen, Projekt-Nr. 1923/2 – 13. Juni 2017 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart durchgeführt.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass die geplante Neubebauung vor Verkehrslärm der Schorndorfer Straße zu schützen ist. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Deshalb sind an den Gebäuden Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Bebauung die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt. Danach liegt das Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich IV.

An den Fassaden der straßenzugewandten Seiten der Bebauung entlang der Schorndorfer Straße sind passive Maßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, vorgehängte Fassaden sowie Schallschutzfenster in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen.

## **10. Altlasten**

Das Plangebiet liegt in der Altablagerung „Schorndorfer Straße 86“, Flächennummer 00773-000.

Es wird auf das Gutachten „Schorndorfer Straße 86, 71332 Waiblingen - Bericht zu den Untersuchungen im Hinblick auf eventuelle Bodenverunreinigungen und Gebäudeschadstoffe“ des Büros Wehrstein Geotechnik, Kernen, vom 04.05.2016 verwiesen.

Aus den Ergebnissen der Untersuchungen geht hervor, dass bei Tiefbauarbeiten mit Bodenaushub gerechnet werden muss, der nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster wurde als weiterer Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch B-Belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz am 09.02.2017 neu festgelegt.

Die künftigen Rückbau- und Tiefbauarbeiten sind gutachterlich von einem in der Altlastbearbeitung erfahrenen Sachverständigenbüro zu begleiten.  
Das anfallende Aushubmaterial ist nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

## 11.Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens samt allen notwendigen Gutachten trägt der Investor.

## 12.Verfahrensstand

Der **Aufstellungsbeschluss** durch den Gemeinderat der Stadt Waiblingen erfolgte am 13.10.2016 (PTU 64/2016).

Die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** erfolgte vom 28.10.2016 bis zum 18.11.2016.

Am 24.10.2016 fand eine Informationsveranstaltung statt, bei welcher Anregungen zu den Themen

- Gebäudeerschließung
- Artenschutz,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- Lage der Mülltonnenabstellplätze,
- Lage des Kinderspielplatzes und
- Höhenentwicklung der Neubebauung

vorgebracht wurden (siehe Anlage 1 n.ö.)

## 13.Stellungnahmen

Im Folgenden sind die Stellungnahmen der Behörden tabellarisch dargestellt:

### 13.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Behandlungsvorschlag der Verwaltung

	Name	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
1	<b>Kabel BW (Unitymedia BW)</b> Schreiben vom 01.11.2016	Im Planbereich liegen Versorgungsleitungen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia BW GmbH ist daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitband-versorgung für Bürger zu	<b>Kenntnisnahme</b>

		<p>leisten.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit mit der Stadt Waiblingen in Verbindung setzt.</p> <p>Die Unitymedia BW GmbH bittet um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	
2	<p><b>Verband Region Stuttgart</b>  <b>Kronenstraße 25</b>  <b>70174 Stuttgart</b>          Schreiben vom          07.11.2016</p>	<p>Zum damaligen Planungsstand wurde folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben: Der vorgesehenen Planung zur Schaffung von Wohnraum stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen. Auf eine erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans, der Gewerbefläche ausweist, wird hingewiesen. Eine durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossene Stellungnahme erfolgt dann zu den weiter ausgearbeiteten Planunterlagen. Man bittet daher, weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<b>Kenntnisnahme/Zustimmung</b>
3	<p><b>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart</b>  <b>Bezirkshammer Rems-Murr</b>  <b>Kappelbergstraße 1</b>  <b>71332 Waiblingen</b>          Schreiben vom          07.11.2016</p>	<p>Es werden keine Bedenken erhoben.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
4	<p><b>Kath. Pfarramt St. Antonius</b>  <b>Fuggerstraße 31</b>  <b>71332 Waiblingen</b>          Schreiben vom          08.11.2016</p>	<p>Es bestehen keine Einwände.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
5	<p><b>Stadtwerke Waiblingen GmbH</b>  <b>Postfach 1747</b>  <b>71307 Waiblingen</b>          Schreiben vom          09.11.2016</p>	<p>Die Stadtwerke Waiblingen GmbH werden das obige Baugebiet mit Strom und Wasser aus dem bestehenden Netz versorgen. Eine Gasleitung ist im "Hohen Rain" vorhanden. Die Stadtwerke Waiblingen können das Gebiet an das Fernwärmenetz anschließen. Gespräche hierzu, werden derzeit mit dem Investor geführt. Es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme/Zustimmung</b>          Es wurde in der Zwischenzeit ein Energiekonzept entwickelt, um ein sog. CO<sub>2</sub>-neutrales Baugebiet zu gewährleisten. Teil dieses Konzeptes ist unter anderem die mögliche Versorgung des Gebietes mit Fernwärme durch die Stadtwerke Waiblingen oder die Inanspruchnahme von Pelletheizungen.</p>
6	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Technik Niederlassung Südwest</b></p>	<p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, auf welche Rücksicht genommen werden soll.</p>	<b>Kenntnisnahme/Zustimmung</b>

	<p><b>Rosenbergstraße 59</b>  <b>74074 Heilbronn</b>          Schreiben vom          14.11.2016</p>	<p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.</p> <p>Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich, mindestens 20 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit alle Maßnahmen mit den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an die örtlich zuständige PTI.</p>	
7	<p><b>Handwerkskammer</b>  <b>Region Stuttgart</b>          Schreiben vom          21.11.2016</p>	<p>Es wird bedauert, dass durch die Neuplanung wertvolle Gewerbeflächen verloren gehen.</p>	<p><b>Zurückweisung</b>          Durch diese „Konversion“ von Gewerbeflächen im Innenbereich wird dem öffentlichen Belang nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der dringend gebotenen Schaffung von Wohnraum und teilweise kostengünstigem Mietwohnungsbau stattgegeben. Gewerbliche Flächen werden weiterhin an anderer städtebaulich günstigerer Stelle nach der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) entstehen.</p>
8	<p><b>Landratsamt Rems-Murr-Kreis</b>  <b>Postfach 1413</b>  <b>71328 Waiblingen</b>          Schreiben vom          24.11..2016</p>	<p><b>Amt für Umweltschutz</b></p> <p><b>7.1 Naturschutz und Landschaftspflege</b>          Es bestehen keine Bedenken - Naturschutzbelange sind von der Änderung nicht betroffen.</p> <p><b>7.2 Immissionsschutz</b>          Es bestehen keine Bedenken. Die Umwidmung der Fläche von "eingeschränktem Gewerbegebiet" zu "allgemeinem Wohngebiet" wird begrüßt. Die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern fügt sich harmonisch in die bestehende umgebende Bebauung ein.</p> <p><b>7.3 Grundwasserschutz</b>          Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>7.4 Bodenschutz</b>          Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>7.5 Altlasten und Schadensfälle</b>          Die Fläche des Planbereichs "Schorndorfer Straße 86" wurde</p>	<p><b>Zu 7.1 Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Zu 7.2 Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Zu 7.3 Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Zu 7.4 Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Zu 7.5 Zustimmung</b>          In der Zwischenzeit wurde das Gutachten „Schorndorfer Straße</p>

		<p>infolge der gewerblichen Abmeldung einer altlastenrelevanten Branche (Kfz-Betrieb) im HISTE-Adresspool mit "zu prüfen" erfasst. Der Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde bereits 1996 beim Neubau eines Ausstellungsraumes und Tiefgarage saniert. Aufgrund des damaligen Fortbestands des Autohauses wurde der Werkstattbereich nicht untersucht. Nach Stilllegung des Autohauses mit Werkstattbereich ist nunmehr zur Abklärung der als altlastenrelevant eingestufte Branche eine Historische Untersuchung (HU) erforderlich, die den handlungsbestimmenden Sachverhalt ermittelt.</p> <p><b>7.6 Kommunale Abwasserbeseitigung</b> Bei der Ausführung ist die Vorgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist ein Nachweis über die Versickerungsmöglichkeit/-unmöglichkeit vorzulegen.</p> <p>Hinweise: Für ein individuelles Beratungsangebot zum Starkregenrisikomanagement steht das Landratsamt Rems-Mur-Kreis zur Verfügung</p>	<p>86, 71332 Waiblingen - Bericht zu den Untersuchungen im Hinblick auf eventuelle Bodenverunreinigungen und Gebäudeschadstoffe“ des Büros Wehrstein Geotechnik, Kernen, vom 04.05.2016 erstellt. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen geht hervor, dass bei Tiefbauarbeiten mit Bodenaushub gerechnet werden muss, der nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.</p> <p>Im Bodenschutz- und Altlastenkataster wurde daraufhin vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis als weiterer Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch B-Belassen mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ am 09.02.2017 neu festgelegt.</p> <p>Die künftigen Rückbau- und Tiefbauarbeiten werden gutachterlich von einem in der Altlastbearbeitung erfahrenen Sachverständigenbüro begleitet. Das anfallende Aushubmaterial wird nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen verwertet bzw. entsorgt.</p> <p><b>Zu 7.6 Kenntnisnahme</b> Vom Büro für Baugrund, Hydrogeologie, Altlasten und Geotechnik, Voigtmann, Winnenden, wurde mit Datum vom 18.08.2016 ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses wurde im August 2017 mit einer hydrogeologischen Stellungnahme über die Versickerungsfähigkeit des Grundes ergänzt. Aus dieser Stellungnahme geht hervor, dass es sich größtenteils um Bodenschichten mit schlechter Versickerungsfähigkeit handelt, weshalb gutachterlich eine Versickerung bzw. getrennte Ableitung von Niederschlagswasser nicht empfohlen wird. Darüber hinaus ist das Baugrundstück bereits erschlossen.</p>
--	--	---	---

		<p><b>7.7 Gewässerbewirtschaftung</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>7.8 Hochwasserschutz und Wasserbau</b> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Zu 7.7 Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Zu 7.8 Kenntnisnahme</b></p>
9	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 21)</b> <b>Postfach 80 07 09</b> <b>70507 Stuttgart</b> Schreiben vom 01.12.2016</p>	<p>Da in den eingereichten Unterlagen keine bauplanerischen Festsetzungen und keine vollständige Begründung enthalten sind, kann eine abschließende raumordnerische Stellungnahme nicht abgegeben werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan offenbar nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sollte auch auf den aktuellen Bedarf an neuen Wohnbauflächen (Plausibilitätshinweise) eingegangen werden. Weiteren Vortrag behalten wir uns im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor</p>	<p><b>Kenntnisnahme/ Zustimmung</b> In der Zwischenzeit wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird dem erhöhten Bedarf an Wohnraum in der Region Stuttgart Rechnung getragen. Es werden ca. 58 Wohneinheiten auf einem Areal von 0,5 ha entstehen, wovon 10 % kostengünstiger Mietwohnungsbau sein wird. Das geplante Wohnquartier entspricht zwar einer höheren Dichte als den durchschnittlichen 80 EW/ha, jedoch ist dieses innerstädtische Neubauvorhaben mit anderen Flächen der Kernstadt Waiblingen gegenzurechnen, welche teilweise auch unterdurchschnittliche Dichten aufweisen. Darüber hinaus entspricht das geplante Wohnquartier dem Ziel des Verbands Region Stuttgart, vermehrt Mehrfamilienhäuser in der Region Stuttgart herzustellen.</p>
10	<p><b>Planungsverband Unteres Remstal</b> Schreiben vom 23.11.2016 und 06.12.2016</p>	Es bestehen keine Bedenken	<b>Kenntnisnahme</b>

### 13.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behandlungsvorschlag der Verwaltung (siehe Anlage 2 n.ö.)

		<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung</b>
1	Schreiben vom 08.11.2016	<p>1.Hecke Die Buchenhecke im Osten des Grundstückes soll erhalten bleiben.</p>	<p><b>zu1.Zurückweisung/Zustimmung</b> Die bestehende Hecke kann durch den baulichen Eingriff nicht erhalten bleiben. Es wurde planungsrechtlich ein Pflanzgebot ausgewiesen für die Pflanzung einer neuen Hecke am selben Standort auf dem Baugrundstück entlang des Privatwegs.</p>

		<p><b>2.Erschließung</b> Es soll keine Wegeverbindung vom neuen Quartier zum Privatweg im Osten geben.</p> <p><b>3. Mülltonnenstellplatz</b> Man ist gegen den Mülltonnenstellplatz im Süden des neuen Wohnquartiers.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Begehungen wurden durchgeführt.</p> <p><b>zu 2.Zustimmung</b> Es ist keine direkte Wegeverbindung zum bestehenden Privatweg vorgesehen.</p> <p><b>zu 3.Zustimmung</b> Alle Mülltonnenstellplätze der Neubebauung befinden sich gemäß dem städtebaulichen Entwurf im westlichen Bereich des geplanten Wohnquartiers entlang der Straße Im Hohen Rain bzw. unterirdisch in der Tiefgarage. Der Bebauungsplanentwurf weist diese Flächen nicht explizit aus. Es ist vorgesehen, die Mülltonnenplätze einzuhausen und zu überdachen.</p>
2	Protokoll vom 04.11.2016	<p>1. Es wird nach den Grenzabständen der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung im Osten gefragt.</p> <p>2. Die Mülltonnenaufstellplätze für die Neubebauung sollten nicht neben dem bereits bestehenden Platz angeordnet werden.</p> <p>3.Für wen sind die Besucherstellplätze vorgesehen ?</p> <p>4. Die bestehende Hecke im Osten des Grundstückes soll erhalten bleiben.</p>	<p><b>zu 1.</b>Die Grenzabstände der geplanten Wohngebäude liegen auf der Seite zur bestehenden Bebauung hin gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ausschließlich auf dem jeweiligen Baugrundstück.</p> <p><b>zu 2. Zustimmung</b> Alle Mülltonnenstellplätze der Neubebauung befinden sich gemäß dem städtebaulichen Entwurf im westlichen Bereich des geplanten Wohnquartiers entlang der Straße Im Hohen Rain bzw. unterirdisch in der Tiefgarage. Der Bebauungsplanentwurf weist diese Flächen nicht explizit aus. Es ist vorgesehen, die Mülltonnenplätze einzuhausen und zu überdachen.</p> <p>zu 3.Die geplanten privaten oberirdischen Besucherstellplätze befinden sich im westlichen Bereich auf dem Baugrundstück entlang der Straße Im Hohen Rain und „gehören“ zu diesem Baugrundstück.</p> <p><b>zu 4. Zurückweisung /Zustimmung</b> Die bestehende Hecke kann durch den baulichen Eingriff nicht erhalten bleiben. Es wurde planungsrechtlich ein Pflanzgebot ausgewiesen für die Pflanzung einer neuen Hecke am selben Standort auf dem Baugrundstück entlang des Privatwegs. Artenschutzrechtliche Begehungen wurden durchgeführt.</p> <p><b>zu 5.Zustimmung</b> Es ist keine direkte Wegeverbindung</p>

		<p>5. Es soll keine Wegeverbindung vom neuen Quartier zum Privatweg im Osten geben.</p> <p>6. Die Abbiegung des Privatwegs zur Straße Im Hohen Rain sieht sehr eng aus z.B. für die Durchfahrt für einen Krankenwagen. Der vorgesehene Müllplatz behindert eventuell die Einfahrt.</p>	<p>zum bestehenden Privatweg vorgesehen.</p> <p><b>Zu 6. Zurückweisung</b> Der bestehende Privatweg außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist durch einen Krankenwagen befahrbar. Alle geplanten Mülltonnenabstellplätze wurden gemäß dem aktuellen städtebaulichen Entwurf in den westlichen Bereich des Neubaugebiets entlang der Straße im Hohen Rain verlagert. Der Bebauungsplanentwurf weist diese Flächen nicht explizit aus.</p>
--	--	--	---

#### 14. Weiteres Vorgehen

Die Öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll im November 2017 erfolgen.

#### **Ansprechpartner/in:**

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

#### **Weitere beteiligte Fachbereiche:**

Fachbereich Städtische Infrastruktur  
Fachbereich Bauen und Umwelt

---

Dezernentin  
Birgit Priebe

---

Fachbereichsleiter  
Patrik Henschel

---

Erstellerin  
Margit Ott-Najafi