



Sitzungsvorlage

Fachbereich
Stadtplanung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung, Technik und Umwelt
Gemeinderat

26.09.2017
12.10.2017

(öffentlich)
(öffentlich)

Betreff:

Bebauungsplan "Nachnutzung Krankenhausareal - Waiblingen" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.01, Gemarkung Waiblingen Auslegungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Lageplan vom 01.09.2017
- 2 Grünordnungsplan
- 3 NÖ Stellungnahmen von Privaten

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Satzung über die Örtliche Bauvorschriften „Nachnutzung Krankenhausareal - Waiblingen“, Planbereich 05.01, Gemarkung Waiblingen, des Fachbereichs Stadtplanung wird zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan mit Textteil vom 01.09.2017.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 01.09.2017 beigelegt.

2. Die Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebracht wurden, werden, wie in dieser Sitzungsvorlage von der Verwaltung vorgeschlagen behandelt.

3. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung - ist einzuleiten.

Begründung:

Beschlüsse

- PTU 6/2011 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Nachnutzung Krankenhausareal - Waiblingen“ im Gemeinderat am 03.02.2011
- PTU 20/2013 Städtebauliche Entwicklung Areal Kreiskrankenhaus am 05.03.2013
- PTU 60/2014 Areal Kreiskrankenhaus - Weiteres Verfahren zur Gebietsentwicklung am 20.11.2014
- PTU 39/2015 Eingeladener Investoren-Architekten-Wettbewerb "Klinik-Areal Waiblingen" - Ergebnisse des Wettbewerbs am 24.6.2015
- PTU 12/2016 Ehemaliges Krankenhausareal Waiblingen - Änderung der bisherigen Nutzungskonzeption am 9.01.2016
- PTU 9/2017 Rahmenplan "Nachnutzung Krankenhausareal" - Vorstellung der Planung am 02.02.2017
- PTU 52/2017 Ergebnis Planungskonkurrenz „Wohnen auf dem Klinik-Areal Waiblingen - Baufeld A“ am 16.05.2017

Auf die entsprechende Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 04.04.2011 bis 15.04.2011.

Sachlage

1. Planungsanlass

Auf Grund der Ansiedlung des neuen Kreiskrankenhauses in Winnenden wurde der Standort des Kreiskrankenhauses in Waiblingen im Sommer 2014 aufgegeben. Dadurch steht in zentraler Lage der Kernstadt eine Fläche zur Disposition, die mit einer Wohnbebauung belegt werden soll.

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. 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 von ca.210 Wohnungen und einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planung

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

Im **Flächennutzungsplan** 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird redaktionell angepasst.

3. Rechtszustand

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Neustädter Straße – Änderung zwischen B14, Winnender Straße, Alter Winnender Steige und Auf der Linde (Krankenhaus)“ aus dem Jahr 1973. Dieser setzt eine Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus fest. Der bestehende Bebauungsplan wird im Bereich des neuen Bebauungsplans „Krankenhausareal“ geändert.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Fläche der Innenentwicklung, Änderung der Art der baulichen Nutzung, Flächengröße der versiegelten Fläche unter 20.000 m²) eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Im beschleunigten Verfahren sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht mehr erforderlich.

4. Städtebauliche Konzeption

Lage im Ort

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage in Waiblingen. Die umgebende Bebauung besteht aus einer Wohnbebauung im Norden und Osten und einer Mischbebauung im Süden und Westen. Im Osten des Plangebietes verläuft die Winnender Straße, von der ein gewisser Lärmpegel ausgeht.

Verbindlich für die Umgrenzung des Plangebietes ist der Abgrenzungsplan.

Größe / Topographie

Das Areal hat eine Gesamtfläche von 2,78 ha.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden.

Beim Aufstellungsbeschluss wurde ein größeres Abgrenzungsgebiet beschlossen, welches das komplette Grundstück des ehemaligen Kreiskrankenhauses beinhaltete, das neben einer Wohnnutzung auch eine Dienstleistungs- / Büronutzung im südlichen Teil des Plangebietes vorsah.

Die Bebauung des südlichen Bereichs wurde zwischenzeitlich zurückgestellt. Dort sind noch keine Parameter (Art und Maß der Bebauung, etc.) bekannt, so dass dieser Teil aus dem Abgrenzungsbereich herausgenommen wurde. Er wird zu einem späteren Zeitpunkt beplant.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet nun den Bereich, welcher mit einer Wohnbebauung belegt wird einschließlich zugehöriger Erschließungsflächen.

Städtebauliche und funktionale Zielsetzung

Die geplanten Wohngebäude sollen sich in die bestehende Umgebung einfügen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Bedeutung des Areals an einer der Haupteingangsstraßen nach Waiblingen und für das Stadtbild, wurden städtebauliche Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse der Verfahren sind Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanung.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Aussagen über die Baugrenzen, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die Bauweise, so dass die verträgliche Einbindung in die vorhandene Bebauung gewährleistet ist.

Bei den Baufeldern an der Winnender Straße wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Hier soll eine dichtere Bebauung entstehen, welche die dahinterliegende Bebauung vor dem Verkehrslärm, der von der Winnender Straße ausgeht, schützt. Bei den übrigen Baufeldern ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt (siehe Lageplan vom 01.09.2017).

Im Norden des Plangebietes ist eine Spielplatzfläche festgesetzt.

Grünkonzept, Ökologie

Da das Gebiet bereits bebaut war, war auch eine entsprechende Bodenversiegelung bereits vorhanden. Durch die Festsetzung der GRZ im Bebauungsplan wird die Bodenversiegelung entsprechend gesteuert.

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, nach dessen Vorgaben grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote für Baumpflanzungen, Begrünung der Grundstücke und Dachbegrünung festgesetzt um einen entsprechenden Grünanteil im Plangebiet zu gewährleisten.

Da das Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Es wurde eine Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung erstellt. Diese hatte zum Ergebnis, dass für die Artengruppen der Vögel und Säugetiere, potenzielle Habitatstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen getroffen, die dies berücksichtigen: Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über eine innere Erschließungsstraße erschlossen, welche an die bestehenden Einfahrten an der Winnender Straße angebunden ist. Die verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Im Verlauf der Winnender Straße wird es im Bereich der Gebietszufahrten jeweils Aufweitungen im Straßenraum geben, die für den Linksabbiegeverkehr einen entsprechenden Stauraum zur Verfügung stellen. Somit ist gewährleistet, dass ein weitestgehend ungestörter Verkehrsablauf in der Winnender Straße gegeben ist.

Eine Erschließung über die Straße „Auf der Linde“ ist aufgrund der Topographie nicht möglich und seitens der Stadt nicht erwünscht, um Schleichverkehre zu vermeiden.

Die Parkierung erfolgt auf dem Grundstück in Tiefgaragen, Besucherstellplätze sind im Plangebiet vorgesehen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen „Winnender Straße“ und „Waiblinger Bürgerzentrum (Hallenbad)“ liegen in der Nähe des Plangebiets und werden von den Buslinien 201, 207 und 209 angefahren.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Es wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches zum Ergebnis hat, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Winnender Straße überschritten werden. Hier sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wie z.B. Schallschutzfenster und eine lärmorientierte Grundrissgestaltung, bei der die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche eingetragen.

Dies betrifft vor allem die Bebauung entlang der Winnender Straße. Ist diese realisiert, werden die Immissionsrichtwerte der dahinterliegenden Bebauung eingehalten.

Für die gegenüberliegende bestehende Bebauung hat der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

7. Bodenordnung

Die geplanten Wohnbauflächen sind in Privateigentum (Investor).

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl 0,4 / 0,45
	Höhe der baulichen Anlagen: Maximale Gebäudehöhe in m ü. NN
Bauweise:	abweichende Bauweise
Gehrecht:	zugunsten der Allgemeinheit
Dachform:	Flachdach 0 bis 3°
Stellplatzverpflichtung:	bis zu 2 Stellplätze pro Wohneinheit

In den Baufeldern WA1 und WA2 kann die Tiefe der Abstandsflächen vom Bauordnungsrecht abweichen. Die Bebauung entlang der Winnender Straße dient als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung. Durch die Verringerung der Abstände zwischen den Gebäuden

wird die Lärmsituation für die dahinterliegende Bebauung verbessert, da durch diese Gebäudeabstände weniger Verkehrslärm ins Gebiet dringen kann.

9. Geförderter Wohnungsbau

Mit der Kreisbaugesellschaft mbH wurde Einigung darüber erzielt, der Stadt für 40 Wohnungen, die die Kreisbaugesellschaft mbH für den eigenen Bestand baut, ein Belegungsrecht über die Dauer von 30 Jahren eingeräumt wird.

Hiermit wird dem Ziel des STEP 2030 Rechnung getragen, der u.a. die Schaffung von günstigem Wohnraum in Waiblingen als ein zentrales Ziel definiert.

Regelungen hierzu werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag getroffen.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche: ca. 2,78 ha (100%)
 Wohnbaufläche: ca. 2,13 ha (77%)
 Verkehrsfläche: ca. 0,54 ha (19%)
 Spielplatzfläche: ca. 0,11 ha (4%)

11. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Investor.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

A) Stellungnahmen von Privaten und Behandlungsvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.2011 bis 15.04.2011 wurden Stellungnahmen abgegeben. Stellungnahmen gleicher Aussage werden zusammengefasst behandelt.

	Stellungnahme von Privaten	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
1	<p>Bebauung Bei der Festlegung der Baufenster entlang „der Linde“ bitten wir zu berücksichtigen, dass die Abstände der zukünftigen Gebäude den Abständen der heutigen Häuser der Bewohner „Auf der Linde“ zu Linde hin entsprechen.</p> <p>Zukünftige Gebäudehöhen bitte auf maximal gleichem Niveau der bestehenden Häuser festlegen.</p> <p>Der Bereich für die Wohnbebauung entlang „der Linde“ bis zur Winnender Straße für eine Reihe Wohnhäuser verlängern.</p>	<p>Kenntnisnahme / Zurückweisung Bei der Bebauung des Plangebietes sind die Abstandsflächen nach § 5 LBO zu beachten. Aufgrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Bauflächen werden keine größeren Abstandsflächen als in der LBO vorgegeben festgesetzt.</p> <p>Zurückweisung Die zukünftige Bebauung fügt sich mit einer 3-4-geschossigen Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung ein.</p> <p>Zurückweisung In dem nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz geplant, der für das Gebiet notwendig ist. Der Spielplatz ist an dieser Stelle geplant, da das insgesamt hängige Gelände hier einigermaßen eben verläuft. Zudem ist die Wohnbebauung so konzipiert, dass eine flächensparende Erschließung möglich ist. Aus</p>

	<p>Die Gebäudehöhe der zu entstehenden Dienstleistungsgebäude bitte ein Geschoss niedriger als das des Krankenhauses festlegen, damit sich die Lichtverhältnisse in unserem Wohnbereich (Auf der Linde) durch die zukünftige Bebauung nicht extrem verschlechtert.</p> <p>Bebauung mit niedrigen, familiengerechten, bezahlbaren Wohneinheiten. Keine Gebäude entlang der Straße „Auf der Linde“ die höher als 2 Etagen sind.</p>	<p>diesen Gründen eignet sich der Bereich im Norden des Gebietes am besten für einen Kinderspielplatz und wird nicht mit einer Wohnbebauung belegt.</p> <p>Zustimmung Das Hauptgebäude des Krankenhauses hatte teilweise bis zu 7 Geschosse, die neue Bebauung wird an der Winnender Straße 4-geschossig, ansonsten 3-geschossig. Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Somit entsteht keine Verschlechterung der Lichtverhältnisse der Nachbarbebauung.</p> <p>Zustimmung / Zurückweisung Die zukünftige Bebauung sieht einen Geschosswohnungsbau vor, der auch für Familien geeignet ist. Ein Teil der Wohnungen ist als kostengünstiger Wohnbau geplant. Aufgrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Bauflächen und zur Abdeckung des Wohnungsbedarfs ist eine maximale Gebäudehöhe von 3-4-Geschossen festgesetzt, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Die 4-geschossige Bebauung entlang der Winnender Straße dient dem Lärmschutz der dahinterliegenden Bebauung, welche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3 Geschossen festgesetzt ist.</p>
2	<p>Verkehr</p> <p>Die Erschließung des Geländes soll verbindlich über die Winnender Straße festgelegt werden, damit in der Planungshochphase nicht unvorhergesehene Alternativen entstehen.</p> <p>Im Rahmen der Entwicklung des Krankenhausareals soll die Parkierungssituation im Bereich der Straße „Auf der Linde“ verbessert werden. Die Straße ist Anfahrstraße für 16 Tiefgaragenstellplätze. Derzeit wird linksseitig geparkt. Dienstags darf nur eingeschränkt geparkt werden (Müllabfuhr). Weder Rettungsfahrzeuge noch Feuerwehr kommen auf der schmalen Straße durch, wenn linksseitig geparkt wird. Die Parkierung soll auf das Krankenhausareal verlegt werden, so dass die gesamte Breite der Straße uneingeschränkt zur Verfügung steht. Neuplanung „der Linde“ bitte derart gestalten, dass die Müllfahrzeuge und vor allem Rettungsfahrzeuge ungehindert durchkommen.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Winnender Straße.</p> <p>Zustimmung / Zurückweisung Die Parkierungssituation wird teilweise verbessert, es werden neue Stellplätze am Rand des geplanten Spielplatzes im Norden des Plangebiets angelegt. Eine Neuplanung (Verbreiterung) der Straße „Auf der Linde“ kann jedoch nicht erfolgen, da die jeweils angrenzenden Grundstücke nicht im Besitz der Stadt Waiblingen sind und somit nicht überplant werden können.</p>
3	<p>Bepflanzung</p> <p>Die bereits bestehende Baumbepflanzung soll erhalten bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme / Zurückweisung</p> <p>Es erfolgte eine Begehung mit Fachleuten, in der festgelegt wurde, welche Bäume erhalten bleiben können und welche abgängig sind.</p>

	Die Linde soll erhalten bleiben.	Zustimmung Die Linde bleibt erhalten.
4	Freiflächen Da im Bereich des Wohnbaus Familien zuziehen werden soll im oberen Zwickel, am Ende der Linde im nördlichen Bereich des Areals ein Spielfeld (Basketball / Fußball), bzw. kinder- und jugendgerechte Plätze berücksichtigt werden. Größzügige Grünflächen zwischen den Gebäuden.	Zustimmung Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre geplant. Für Jugendliche gibt es Freiflächenangebote in der näheren Umgebung, wie zum Beispiel die Skateranlage in der Talau. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind.
5	Lärmschutz Das bestehende Wohngebiet wird durch den Verkehr auf der Winnender Straße stark verlärm. Es wird daher angeregt, im Kurvenbereich eine Lärmschutzwand zu erstellen, die die Wohnbebauung schützt. Eine Lärmschutzwand soll im oberen / nördlichen Bereich des Bebauungsgebiets (Zwickel) sowie im Bereich Verlängerung der Straße „Auf der Linde“, d.h. im Bereich der Kurve Alte B14 erstellt werden. Während des Abrisses und Bebauung Lärmschutzwand entlang „Auf der Linde“. Eine über Jahre dauernde Bebauungsphase ist in einem gewachsenen Wohngebiet den Anliegern ohne Lärmschutz nicht zumutbar.	Zurückweisung Innerhalb des Bebauungsplangebiets kann die Stadt Waiblingen keine Lärmschutzwand für die umgebende Bebauung erstellen, da sie nicht im Besitz des Grundstücks ist. Durch die vorliegende Planung ist keine Verschlechterung der heutigen Situation zu erwarten. Zurückweisung Ein gewisser Baulärm lässt sich nicht vermeiden, die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten werden eingehalten.
6	Beteiligung Die Anlieger sollen in die Planentwicklung der Stadt Waiblingen miteingebunden werden und nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden, da viele Anlieger hier schon seit vielen Jahrzehnten wohnen.	Zustimmung Die Anlieger haben im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und bei der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit ihre Anregungen zu den Planungen abzugeben.

B) Behördenbeteiligung: Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Behandlungsvorschlag der Verwaltung:

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
1	Stadtwerke Waiblingen	22.03.2011	Das jetzige Kreiskrankenhaus WN wird mit Gas, Wasser, Strom und Fernwärme versorgt. Besondere Bedeutung für die Stadtwerke hat die Fernwärmeversorgung. Bei allen Überlegungen und Planungen einer Nachnutzung sollte dies berücksichtigt werden. Die Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Fernwärme wäre somit gut möglich. Die jetzige Trafostation muss rückgebaut	Kenntnisnahme Der Grundstückseigentümer steht dazu mit den Stadtwerken in Kontakt, es wird eine Fernwärmeversorgung des Gebietes geben Zustimmung

		<p>werden. An zentraler Stelle sollte eine Fläche für eine neue Station festgelegt werden. Von hieraus würden dann die neu zu errichtenden Gebäude versorgt werden.</p> <p>Der bestehende Gashochdruck- und Niederdruckhausanschluss kann zur gegebenen Zeit abgetrennt werden.</p> <p>Die Erschließung mit Wasser ist gemeinsam mit Kanal und Fernwärme zu planen und auszuführen.</p>	<p>In Absprache mit den Stadtwerken wurde ein Standort für die benötigte Trafostation im Plangebiet festgelegt, dieser wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Der Grundstückseigentümer steht dazu mit den Stadtwerken in Kontakt.</p>
2	BUND OV Waiblingen	<p>Das Vorgängergebäude des heutigen Krankenhauses war das erste Krankenhaus im Bauhausstil also ein Betrag zur Baugeschichte – will man dem Gelände gerecht werden sollte man mit der Bebauung vor allem im Wohnbereich wieder einen Betrag zur Baugeschichte leisten und dies auch mit einem Architekturwettbewerb Rechnung tragen und gegebenenfalls den Baubauungsplan dem Wettbewerb anpassen .</p> <p>Auf Grund des demographischen Wandels und der veränderten wirtschaftlichen Strukturen stellt sich die Frage ob für eine Wohnbebauung überhaupt ein Bedarf besteht –aber da es sich um eine innerörtliche Maßnahme handelt und keine weiteren Flächen versiegelt werden kann es durchaus Sinn machen.</p> <p>Ein weiteres Baugebiet in dieser Größenordnung macht aber nur Sinn mit einem vernünftigen Energiekonzept und dies bedeutet mindestens einen Nullenergiestandart.</p> <p>Jede Veränderung von Bebauung schafft auch veränderte Naturlebensräume und verändert die Flora und Fauna – Maßnahmen der Bauwerksbegrünung, Dach und Fassadenbegrünungen, Nisthilfen usw. können ein Beitrag dazu sein Naturlebensräume zu schaffen bzw. zu erhalten.</p> <p>Auf den Gelände steht ein Naturdenkmal welches Erhalten und Geschützt werden sollte.</p>	<p>Zustimmung Für das Plangebiet wurden zwei Wettbewerbe ausgelobt (Baufelder 1-4, Baufeld A), deren Ergebnisse die Grundlage für den Bebauungsplan bilden. In Waiblingen besteht derzeit ein hoher Bedarf an Wohnbau, weshalb das komplette Plan-gebiet, mit Ausnahme des Spielplatzes im Norden, als WA fest-gesetzt wird. Da das Grundstück bisher bereits mit dem ehemaligen Krankenhaus bebaut war, werden keine weiteren Flächen versiegelt.</p> <p>Zurückweisung Die Gebäude werden nach der gültigen Energieeinsparverordnung erstellt. Das Gebiet soll an die Fernwärmeversorgung der Stadt angeschlossen werden. Hierzu finden derzeit Verhandlungen zwischen Investor und den Stadtwerke Waiblingen statt.</p> <p>Kenntnisnahme / Zustimmung Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Nisthilfen wurden im Vorfeld nach Absprache mit einem Gutachter angebracht.</p> <p>Zustimmung</p>

			<p>Vor allem sind in diesem Gelände Ausgleichmaßnahmen –Biotoplehrpfad -von der Auffüllung eines Steinbruches in Beinstein enthalten, welche an anderer Stelle wieder erstellt werden sollten.</p> <p>Die Schaffung von verschiedenen Lebensräumen - Steinmauern und Steinhaufen - Gewässer -Hecken usw. in Form eines Naturklassenzimmers - als Naturpädagogischer Einrichtung auf der Gemarkung in Waiblingen - zur Darstellung und zum Erlebbar machen der Natur.</p>	<p>Das Naturdenkmal (Linde) liegt außerhalb des Bebauungsplan-gebietes, es bleibt erhalten.</p> <p>Zustimmung Der Biotoplehrpfad wurde seitens des Landratsamtes Waiblingen auf das Gelände des neuen Kreiskrankenhauses in Winnenden verlegt.</p> <p>Zurückweisung Dies fällt nicht in die Zuständigkeit des Bebauungsplan-verfahrens und ist daher getrennt zu betrachten. Alle erforderlichen Naturschutzmaßnahmen, die aufgrund des Bebauungsplans entstehen, werden ausgeführt.</p>
3	Katholisches Pfarramt St. Antonius	04.04.2011	Wir sind mit dem vorgesehenen Verfahren „Nachnutzung Krankenhausareal – Waiblingen“ einverstanden. An einer weiteren Beteiligung sind wir interessiert.	Kenntnisnahme
4	EnBW Regional AG	06.04.2011	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterhalten, bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Daher keine Bedenken oder Anregungen. Weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
5	NABU Waiblingen e.V.	02.05.2011	<p>Der NABU Waiblingen e.V. sieht die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für keineswegs sachgerecht an. Auf dem Gelände befindet sich ein für das Innenstadtklima bedeutsamer Grünbestand, daher kann ohne eine Umweltprüfung kein qualifizierter Plan erstellt werden.</p> <p>Unverzichtbar dafür ist eine ganz genaue Erfassung des Bestandes. Dazu gehören Pflanzen und Tiere. In den Unterlagen, wir haben dieses bereits mehrfach bemängelt, ist ein Bestandsplan nicht vorhanden.</p> <p>Zudem wurden auf dem fraglichen Gelände bereits Ausgleichsmaßnahmen für andere Eingriffe vorgenommen. Diese neuerlichen Eingriffe müssen zusätzlich zu den alten auf dem Gelände bereits ausgeglichenen Maßnahmen ausgeglichen werden.</p> <p>Eine transparente Bewertung ist im vereinfachten Verfahren nicht möglich. Zudem haben sich Teile des Areal im Laufe der Zeit relativ natürlich entwickeln können und bergen daher ein gewisses ökologisches Potential.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung. Zudem wünschen wir eine weitere Beteiligung.</p>	<p>Zurückweisung Die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB liegen vor.</p> <p>Es wurde eine Artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt, die daraus resultieren-den Maßnahmen (An-bringung Vogelnist-kästen, Festlegung Fällzeiten / Abrisszeiten, Erhalt Gehölzstruktur) wurden ausgeführt.</p> <p>Die Maßnahmen (Biotop-lehrpfad, siehe Stellung-nahme BUND) wurden seitens des Landrats-amtes Waiblingen auf das Gelände des neuen Kreiskrankenhauses in Winnenden verlegt.</p>

6	Deutsche Telekom	11.06.2011	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom sollen so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, die Planung so anzupassen, dass unsere Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Sollte trotzdem eine Verlegung, bzw. sollten Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind der Telekom die dadurch entstandenen Kosten zu erstatten.</p> <p>Bitte, rechtzeitig über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. 16 Wochen vor Baubeginn informiert zu werden.</p>	Kenntnisnahme
7	Kabel BW	08.0.2011	<p>Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. In dem ausgewiesenen Bereich ist eine Versorgung mit Breitbandkabel möglich. Wie eine Erschließung des Gebiets erfolgen kann, werden wir in Absprache mit dem Erschließungsträger festlegen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	Kenntnisnahme
8	VVS	13.04.2011	Keine Einwände	Kenntnisnahme
9	IHK Region Stuttgart	12.04.2011	Das dargestellte Grobkonzept halten wir für sachgerecht. Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme
10	Regierungspräsidium Freiburg	19.04.11	<p><u>Geotechnik</u> Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die teilweise von Löß oder Lößlehm sowie von lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen in Folge einer unterirdischen Kalkgesteinslösung im Oberen Muschelkalk wie z.B. uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinne, deren Hohlräume auch in die Lockergesteinsauflage hochbrechen können, sind nicht gänzlich ausgeschlossen. Für eventuelle Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> <p><u>Boden</u> Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine</p>	<p>Zustimmung Es wurde ein Bodengutachten durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

			<p>Bedenken.</p> <p><u>Bergbau</u> Gem. Meldung der Stadt Waiblingen – Amt für Umweltschutz und öffentliche Ordnung – vom 15.02.1996 befindet sich im Bereich der Gebäude „Alte Winnender Straße 2-4“ ein alter Luftschutzstollen. Genaue Lage, Größe und Zustand sind der LBD nicht bekannt.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Dem Hinweis wurde nachgegangen, Unterlagen über die genaue Lage / den genauen Verlauf des Stollens waren trotz intensiver Nachforschung nicht auffindbar.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
11	Regierungspräsidium Stuttgart	26.04.2011	<p><u>Denkmalpflege</u> Keine Anregungen oder Bedenken. Bitte, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen.</p> <p><u>Straßenwesen und Verkehr</u> Die Abteilung 4 meldet Fehlanzeige.</p> <p><u>Raumordnung</u> Aus raumordnerischer Sicht wird die Umnutzung einer innerstädtischen Fläche, auf der die bisherige Nutzung aufgegeben wird unterstützt und im Sinne einer Schonung des Außenbereichs begrüßt. Im Regionalplan Stuttgart ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Sollte im Rahmen der weiteren Planung an die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gedacht sein, sind die regionalplanerischen Vorgaben im Kapitel 2.4.3.2 Regionalplan Stuttgart zu beachten.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Zustimmung Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil des BP aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme / Zustimmung Im Bebauungsplan wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht geplant.</p>
12	Verband Region Stuttgart	27.04.2011	<p>Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha. Die Fläche ist momentan im FNP als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehende Fläche ist bei der nächsten FNP-Fortschreibung zu berücksichtigen. Die Darstellung im FNP ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich des BP „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dar. Waiblingen ist dem Siedlungsbereich zugeordnet, gemäß Regionalplan Plansatz 2.4.0.8 ist somit als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 80 Einwohner / Hektar festgelegt. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss</p>	<p>Zustimmung Die Darstellung im FNP wird entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme Der städtebauliche Entwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, berücksichtigt die festgelegte Bruttowohndichte von 80 Einwohner / Hektar des Regionalplans.</p>

			des Verbandes Region Stuttgart beschlossen. Wir bitten Sie, und weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	
13	Landrats-amt Rems-Murr-Kreis	26.04.2011	<p><u>Brand- und Katastrophenschutz</u></p> <p>1. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist gemäß § 3 Abs. 2 Feuerwehrgesetz für Baden-Württemberg durch die Trinkwasserversorgung durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Sicherstellung eines für die Brandbekämpfung ausreichenden Löschwasservorrats ist eine der wesentlichsten Voraussetzungen des Löscherfolgs. Das Löschwasser wird zunächst der Trinkwassersammelleitung mittels Hydrant entnommen. Die Löschwasserversorgung beeinflusst damit die Dimensionierung der Sammelwasserleitung. Der Rohrdurchmesser sollte nicht kleiner als 100 mm (mind. 80 mm.) sein. Die Hydrantenabstände im bebauten Gebiet sollten 50 bis 80 m, der statische Druck im Rohrnetz mindestens 5 bar betragen. Verbindliche Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs enthält das vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen in Verbindung mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfach e.V. als Regel der Technik herausgegebene DBGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Im Gewerbegebiet (GE) ist die Löschwasserversorgung mit 192 m³/h zu bemessen. Näheres siehe auch VwV-Löschwasserversorgung (DBGW W405).</p> <p>2. Die Erschließung der Grundstücke, insbesondere kleinere Nebenwege sind entsprechend breit und tragfähig auszubauen, damit die Feuerwehrfahrzeuge, insbesondere die Kraftfahr-Drehleiter, dort wo nötig, ungehindert zu einem möglichen Einsatzort kommen kann. Die Ausbildung der Flächen für die Feuerwehr ist analog der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken durchzuführen.</p> <p>Bei der Bepflanzung der Straßen ist besonders auf die Freihaltung der notwendigen Lufträume zu beachten, so dass die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ungehindert an die Gebäude (evtl. Feuerwehraufstellflächen) heranfahren können. Die Flächen für die Feuerwehr sind durch geeignete Verkehrszeichen vom ruhenden Verkehr freizuhalten.</p> <p>Beteiligung im weiteren Verfahren gewünscht.</p>	<p>Zustimmung Die Anforderungen werden beachtet.</p>
14	Landrats-amt Rems-Murr-Kreis	02.5.2011	<p><u>Umweltschutz</u></p> <p><i>Naturschutz und Landschaftspflege</i></p>	

		<p>Innerhalb der Gebietsabgrenzung befindet sich das Naturdenkmal 26/026 „Eiche“. Aussagen zur Berücksichtigung der Schutzbelange dieses Naturgebildes z.B. durch Pflanzbindung sind den Unterlagen nicht zu entnehmen und sind deshalb zu ergänzen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Biotoplehrpfad, der seit 1995 im Rahmen des Europäischen Naturschutzjahres vom Landratsamt angelegt wurde und als Kompensationsmaßnahme einem Eingriff zugeordnet ist (naturschutzrechtliche Entscheidung im Zusammenhang mit der Rekultivierung / Auffüllung eines Steinbruchs). Mögliche Lösungsansätze sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Biotoplehrpfad wird in die Neuplanung integriert. - Der Biotoplehrpfad wird an anderer Stelle neu errichtet. - Auf den Biotoplehrpfad wird künftig komplett verzichtet. Stattdessen wird eine andere, gleichwertige Maßnahme an beliebiger Stelle verbindlich vorgesehen. <p>Auch im Siedlungsbereich kann das Vorkommen „besonders geschützter“ und „streng geschützter“ Arten nicht ausgeschlossen werden. Nicht selten sind Gebäudebewohner wie z.B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben, Wildbienen, Eidechsen oder Bewohner der Gehölze wie beispielsweise Spechte und Fledermäuse in Baumhöhlen sowie auch frei nistende Vogelarten zu erwarten.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind grundsätzlich zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG). Wird das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten oder deren Lebensstätten (z.B. Baumhöhlen oder Vogelnester in Gehölzstrukturen sowie Schwalbennester am Gebäude etc.) bekannt, bzw. ist zu erwarten, dass durch die Planung oder im Rahmen der konkreten Umsetzung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln, ob ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben sind.</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen (z.B. verbindliche Festsetzungen für Rodungsarbeiten) oder vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) können im Einzelfall zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte beitragen.</p> <p>Für diesbezügliche Fragen steht die Naturschutzbehörde gerne beratend zur Verfügung.</p> <p>Hinweis: Am Standort Waiblingen wurde vor Jahren ein Falkenkasten im Zuge eines Aktionstags durch den früheren Landrat Lässig angebracht.</p>	<p>Zustimmung Das Naturdenkmal bleibt erhalten. Das Bebauungsplangebiet wurde inzwischen verkleinert, so dass das Naturdenkmal außerhalb des Plangebiets liegt. Der Biotoplehrpfad wurde auf das Gelände des Rems-Murr-Klinikums in Winnenden verlegt.</p> <p>Zustimmung Es wurde eine Artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt, die daraus resultierenden Maßnahmen (Anbringung Vogelnistkästen, Festlegung Fällzeiten / Abrisszeiten, Erhalt Gehölzstruktur) wurden ausgeführt.</p>
--	--	---	--

		<p>Ebenfalls bekannt ist ein Vorkommen des Weißen Waldvögeleins (Heimische Orchideenart) als besonders geschützter Art im Gartenbereich des Kreiskrankenhauses.</p> <p>Folgende Handlungsweise wird empfohlen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten sind in den Zeitraum von Oktober bis Februar zu legen. 2. Sichtkontrolle durch einen Tierökologen ist im Frühjahr/Sommer durchzuführen, Ziel ist das Auffinden dauerhafter Nester (z.B. Schwalben) am Gebäude. 3. Übersichtsbegehung der Außenanlagen ist im Frühjahr/Sommer vorzunehmen, Ziel ist das Erkennen besonderer Habitatsstrukturen geschützter Arten, v.a. Höhlenbäume, Zauneidechsenbiotope oder Amphibienvorkommen (Teiche). 4. Sichtkontrolle ist unmittelbar vor den Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten durch einen Tierökologen durchzuführen, Ziel ist das Erkennen einjähriger Lebensstätten, z.B. Fledermausquartiere, Vogelnester, Hornissen. 5. Sollte o. g. Maßnahmen Erkenntnisse über das Vorkommen geschützter Arten ergeben, ist ein artspezifisch abzustimmendes weiteres Vorgehen, ggfs. auch die Erstellung eines Gutachtens, erforderlich. <p><i>Immissionsschutz</i> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><i>Grundwasserschutz</i> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><i>Bodenschutz</i> Es bestehen keine Bedenken. Eine möglichst hochwertige Nachnutzung von frei werdenden Flächen im Innenbereich wird begrüßt.</p> <p><i>Altlasten und Schadensfälle</i> Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p><i>Kommunale Abwasserbeseitigung</i> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><i>Gewässerbewirtschaftung</i> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><i>Hochwasserschutz und Wasserbau</i> Gegen die Bebauungsplanung bestehen keine Bedenken. Angrenzend zum Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung Sörenbach. Im Hinblick auf etwaige Hochwassergefährdungen wird daher empfohlen, die derzeit vom Regierungspräsidium Stuttgart (Ansprechpartner Herr Sommer, Tel. 0711/904-15317) in Bearbeitung befindlichen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet liegt</p>
--	--	--	---

			<p>Hochwassergefahrenkarten der Nebengewässer der Rems im Entwurfsstadium anzufordern und diese bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Gesundheit</u> Keine Bedenken</p>	<p>außerhalb des Hochwasserbereichs des Sörenbachs.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
15	Schäf Städte- reinigung GmbH	24.05.2011	<p>Es ist zu beachten, dass Abfallsammelfahrzeuge grundsätzlich nicht mehr rückwärts in Straßen einfahren bzw. nicht wieder rückwärts aus ihnen herausfahren dürfen, es müssen also entsprechende Wendemöglichkeiten geschaffen werden, deren Abmessungen sich nach den allgemein geltenden Regeln richten. Zum Einsatz kommen heute ausschließlich mindestens dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anforderungen wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>
16	Planungs- verband Unteres Remstal	18.10.2011	<p>Die Verbandsversammlung des PUR hat in ihrer Sitzung am 17.10.2011 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

11. Termine / weiteres Vorgehen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll im 4. Quartal 2017 erfolgen.

Ansprechpartner/in:

Schwarz, Christine Tel. 07151 / 5001 - 3126

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich Städtische Infrastruktur
Fachbereich Bauen und Umwelt

Dezernentin
Priebe, Birgit

Fachbereichsleiter
Henschel, Patrik

Erstellerin
Schwarz, Christine