Stadt Waiblingen

FACHBEREICH
STADTPLANUNG

Kurzerläuterung zur
Standortalternativenprüfung Sportplatz Beinstein und zum Bebauungsplanentwurf und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "An den Remstalquellen II ", Gemarkung Beinstein, Planbereich 12 –

Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – und nach § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Behördenbeteiligung wird durchgeführt.

Anlass

Der Ortschaftsrat Beinstein beauftragte die Stadtverwaltung im Jahr 2009 mit der Prüfung von Standortvarianten für die Anlage eines zweiten Sportplatzes für Beinstein, welcher im Sportleitplan enthalten ist.
Derzeit ist in Beinstein ein Rasenplatz vorhanden d. h., dass nach der Definition des Sportleitplans der Standard nicht erfüllt ist. Im Sportleitplan sind ein Rasenplatz und ein Kunstrasenplatz je Ortschaft definiert.
Die damalige Prüfung der Standorte ergab, dass nur der Standort jenseits der Rems
(jetziger Standort F) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kurzfristig realisiert werden könnte. Aufgrund der aus städtebaulicher Sicht nicht integrierten Lage und naturschutzrechtlichen Einwendungen konnte sich die Stadt Waiblingen zur Weiterführung des damaligen Bebauungsplanverfahrens nicht entschließen.

Ab Ende des Jahres 2010 wurde der Bebauungsplan „An den Remstalquellen“ aufgestellt, welcher auf größtenteils ehemaliger Konversionsfläche der Firma Mineralbrunnen AG Beinstein Wohnbauflächen und ein Sondergebiet einen Kunstrasensportplatz vorsah. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde im I. Quartal 2013 zu Ende geführt. Der Bebauungsplan „An den Remstalquellen“ vom 31.01.2013 wurde im Februar 2013 rechtskräftig. Von einem Anwohner im bestehenden Wohngebiet wurde eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan durchgeführt, welcher der 8. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg mit Urteil vom 26.09.2016 stattgab. Er erklärte den Bebauungsplan „An den Remstalquellen“ südlich der Planstraße F und G betreffs der Sondergebiete SO1 und SO2 für unwirksam.

Der jetzt zu fassende Aufstellungsbeschluss umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „An den Remstalquellen“

Der Grund für die Erweiterung des Geltungsbereiches über den Sportplatz hinaus ist, dass auch der derzeit wirksame Teil des Bebauungsplanes „An den Remstalquellen“, in dem das Wohngebiet festgesetzt wird, einen gerichtlich festgestellten Fehler hat.

Mit Normenkontrollurteil vom 26.09.2016 hatte der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg den Bebauungsplan „An den Remstalquellen“ für den Bereich des geplanten Sportplatzes für unwirksam erklärt. Dafür hat das Gericht zwei Gründe angeführt:

1. Standortuntersuchung fehlerhaft
Zum einen wurde im Hinblick auf den Sportplatz die Standortuntersuchung für fehlerhaft erachtet.

2. Aufstellungsverfahren fehlerhaft
Zum anderen hat der Verwaltungsgerichtshof festgestellt, dass der Bebauungsplan „An den Remstalquellen“ nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung hätte aufgestellt werden dürfen.

Der Fehler im Aufstellungsverfahren betrifft den Bebauungsplan „An den Remstalquellen“ insgesamt, also auch den derzeit wirksamen Teil des Wohngebietes.
Diese Situation verursacht große Rechtsunsicherheit und Rechtsunklarheit, die von der Stadt Waiblingen als Träger der Planungshoheit behoben werden muss.

Damit ergibt sich nun die Chance, nicht nur einen neuen Beschluss über einen Bebauungsplan für den Sportplatz herbeizuführen, sondern auch den Fehler des Bebauungsplanes „An den Remstalquellen“ im Bereich des Wohngebietes zu korrigieren. Damit wird für den Bebauungsplan insgesamt Rechtssicherheit herbeigeführt und Kontinuität gewahrt.

Aufgrund dieser rechtlichen Lage soll für das Wohngebiet und für den geplanten Sportplatz ein neues Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.
Im Vorfeld des neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine umfangreiche detaillierte Standortvariantenprüfung zum Sportplatz durchzuführt.

Diese Standortvariantenprüfung wurde ab dem März 2017 begonnen. Das Ergebnis dieser fachtechnischen Prüfung ist im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

A. Standortvariantenuntersuchung für einen Sportplatz in Beinstein

Insgesamt wurden zehn mögliche Standortalternativen untersucht, welche über die Gesamtgemarkung Beinstein verteilt sind (siehe Anlage 1):

- Standort A – auf dem südlichen Gelände der Remstalquellen – entspricht dem Standort des vorhergehenden Bebauungsplanverfahrens
- Standort B – Bereich östlich der Remstalquellen

- Standort C – in den Sulzwiesen Mitte
- Standort D – in den Sulzwiesen an der Rems
- Standort E – in den Sulzwiesen bei den Tennisplätzen
- Standort F – südlich der Rems – entspricht dem Standort des ehemaligen Bebauungsplanverfahrens von 2009
- Standort G – am westlichen Ortsrand Beinsteins
- Standort H – nördlich des Brunnwegs
- Standort I – im Gewann Brunnäcker am nördlichen Ortsrand Beinsteins
- Standort J – westlich der Kleinheppacher Straße

Die oben genannten Standortalternativen wurden systematisch nach Folgenden Standortkriterien untersucht, die Grundlage für den Abwägungsprozess zur Standortwahl darstellen.

1. Artenschutz
2. Naturschutz
3. Schallschutz
4. Hochwasserschutz
5. Städtebau
6. Nähe zu vorhandener Sportinfrastruktur
7. Erschließung
8. Kosten
9. Grundstücksverfügbarkeit

A.1 Artenschutz

Die artenschutzfachliche Kartierung der zehn Standortalternativen erfolgte vom Frühjahr 2017 bis in den Spätherbst 2017 mit anschließender schriftlicher Ausarbeitung des Gutachtens bis Januar 2018.
Das artenschutzfachliche Gutachten hat zum Ergebnis, dass die Standortalternativen A und G ein geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotential, der Standort F ein mittleres Konfliktpotential, die Standorte B, C, D und E ein höheres Konfliktpotential und die Standorte H, I und J ein hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotential aufweisen.

Detaillierte Angaben über die kartierten Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalterarten sind dem „Tierökologischen Gutachten – Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, ausgewählte Falterarten – zu den Sportplatzvarianten in Beinstein, Stadt Waiblingen, Rems-Murr-Kreis, Baden-Württemberg“ des Büros Peter Endl (Dipl.Biol.), Filderstadt, vom 20.01.2018 zu entnehmen.

A.2 Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Analyse der zehn Standorte wurde zeitlich parallel durch das Büro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, im Gutachten „Sportplatz in Waiblingen-Beinstein – Landschaftsplanerische Variantenuntersuchung – vom 16.01.2018“ durchgeführt und dargestellt. Es wurden gutachterlich in einer vergleichenden Betrachtung die

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft untersucht.

Das Gutachten hatte folgendes „Ranking“ der Standortalternativen zum Ergebnis:
Der Standort A weist aus naturschutzrechtlicher Sicht die geringste Beeinträchtigung auf, da es sich unter anderem um eine größtenteils bereits versiegelte Fläche des ehemaligen MINAG-Geländes handelt. Der Standort C weist ebenso eine geringe Beeinträchtigung auf; die Standorte B, D,E,F, und G weisen eine mittlere Beeinträchtigung auf. Eine hohe Beeinträchtigung würde bei einer Bebauung der Standortalternativen H, I und J erfolgen.
Nähere Angaben zur naturschutzrechtlichen Analyse ist der vergleichenden landschaftsplanerischen Variantenuntersuchung des Büros Landschaftsökologie + Planung wie oben erwähnt zu entnehmen.

Teilabwägung

Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse der oben dargestellten artenschutz- und naturschutzrechtlichen Untersuchung wurden in der durchzuführenden abschichtenden Abwägung aller Standortfaktoren die Standorte H, I und J hinsichtlich der detaillierten schalltechnischen Untersuchung ausgeschieden.

A.3 Schallschutz

Im I. Quartal 2018 wurde das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, beauftragt, für die sieben Standorte A, B, C, D, E, F und G detaillierte Schallimmissionsprognosen zu erarbeiten, welche die Standorteignung für die Nutzung der geplanten Sportplatzstandorte gemäß dem von dem Verein TB Beinstein kommunizierten Trainings- und Spielbetrieb untersuchen sollte. Seit Februar 2019 liegt das Gesamtergebnis der Schallimmissionsprognosen für die sieben Standortalternativen vor und ist im Gutachten „Schalltechnische Untersuchung – Sportplatzvarianten Waiblingen-Beinstein – Schallimmissionsprognose und Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch den neuen Sportplatz für sieben Standortvarianten nach 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 06.02.2019“ dargestellt.

Folgende Ergebnisse können zusammengefasst werden:

Die durch den geplanten Sportbetrieb verursachten Geräuschimmissionen sind für alle untersuchten Standortvarianten A, B, C, D, E und F des geplanten Sportplatzes zu bewältigen. Für die Standorte A und G wären zur Bewältigung - anders als für die anderen vorgenannten Standorte - Lärmminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Diese Maßnahmen können mit einem überschaubaren Aufwand umgesetzt werden, um ein schalltechnisch verträgliches Niveau entsprechend 18. BImSchV zu gewährleisten.

Es wird hervorgehoben, dass für den geplanten Sportbetrieb an den **Standorten B, C, D, E und F** unmittelbare Lärmminderungsmaßnahmen, aufgrund der günstigen Außenbereichslage, nicht erforderlich sind. Aus schalltechnischer

Sicht sind diese Standortvarianten deshalb zur Errichtung des geplanten Sportplatzes besonders geeignet.

Für den **Standort A** schlägt der Gutachter Lärmminderungsmaßnahmen entweder in Form organisatorischer Maßnahmen oder als aktive bauliche Lärmschutzmaßnahme vor. Organisatorische Maßnahmen bestünden in einer geringeren zeitlichen Verfügbarkeit des Sportplatzes, also – zeitlich gesehen – geringeren Nutzbarkeit.
Die Verwaltung betrachtet zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen die bauliche Lösung als sicherer. Bei der Umsetzung der Nutzungseinschränkung des Sportplatzes in die Praxis besteht dagegen eine gewisse Unsicherheit. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Nutzern und der Stadt Waiblingen kann zwar aufgestellt werden. Die praktische Sicherstellung ist jedoch dadurch nicht hundertprozentig gewährleistet.
Die gutachterliche Überprüfung hat ergeben, dass eine 74 Meter lange und 4,5 Meter hohe Lärmschutzwand entlang des westlichen Spielfeldrandes (mit 2 Meter
Überstand und mit 5 Meter Abstand zum Spielfeldrand) eine dazu ausreichende Lärmminderung bewirkt. Mit dieser baulichen Maßnahme könnte der geplante Sportplatz am Standort A an Werktagen von 8 bis 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 9 bis 22 Uhr durchgängig betrieben werden.

Für den **Standort G** schlägt der Gutachter organisatorische Lärmschutzmaßnahmen vor, welche eine zeitliche Einschränkung des Fußballspielbetriebs bewirken würden.

- an Werktagen in der Beurteilungszeit außerhalb der Ruhezeiten (8 bis 20 Uhr) auf insgesamt 9 Stunden sowie
- an Werktagen in der Beurteilungszeit am Abend (20 bis 22 Uhr) auf insgesamt 1 Stunde und 30 Minuten sowie
- an Sonn-/Feiertagen in der Beurteilungszeit innerhalb der Ruhezeiten (13 bis 15 Uhr) auf insgesamt 1 Stunde und 30 Minuten

Organisatorische Maßnahmen bestünden in einer geringeren zeitlichen Verfügbarkeit des Sportplatzes, also – zeitlich gesehen – geringeren Nutzbarkeit.
Bei der Umsetzung der Nutzungseinschränkung des Sportplatzes in die Praxis besteht dagegen eine gewisse Unsicherheit. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Nutzern und der Stadt Waiblingen kann zwar aufgestellt werden, die praktische Sicherstellung ist jedoch dadurch nicht hundertprozentig gewährleistet, weshalb von Seiten der Verwaltung eine derartige Lösung kritisch gesehen wird.

Bauliche aktive Schallschutzmaßnahmen erscheinen aufgrund der Geschossigkeiten der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung am Standort G als ungeeignet.

Parkierung

Betreffs der geplanten Parkierungsanlage bemerkt der Gutachter Folgendes:

Die Ergebnisse zeigen, „dass der geplante Sportbetrieb an den Standorten B bis F und mit den aufgezeigten Maßnahmen an den Standorten A und G im Tagzeitbereich bis 22 Uhr möglich ist. Für letzte Pkw-Abfahrten nach 22 Uhr auf der überprüften geplanten Parkierungsanlage westlich des Sportplatzstandorts A ergeben sich jedoch hohe Immissionspegel in der benachbarten Wohnbebauung mit deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Es muss daher sichergestellt werden, dass letzte Abfahrten noch vor 22 Uhr erfolgen. ……“

Die Stadt Waiblingen wird deshalb mit dem die Parkierungsanlage nutzenden Verein eine rechtlich bindende vertragliche Vereinbarung treffen, welche die Nutzungszeit der Parkierungsanlage entsprechend zeitlich beschränkt d.h. ab 22.00 Uhr wird diese nicht mehr genutzt werden. Die Parkierungsanlage wird zudem baulich abgeschrankt werden, um dadurch zusätzlich die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen sicherzustellen. Diese beiden Maßnahmen stellen in der Kombination die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen für die Parkplatznutzung sicher.

A.4 Hochwasserschutz

Parallel zu den oben beschriebenen Gutachten wurde die Orientierende Untersuchung „Sportplatz in Waiblingen-Beinstein – Wasserwirtschaftliche Fragestellungen“ vom 14.09.2018“ und eine ergänzende Betrachtung zur Standortvariante A vom September .2019 durch das Büro BGS Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, durchgeführt.
Die Gutachter kommen darin zum Ergebnis, dass mit der Realisierung eines Sportplatzes am potentiellen **Standort F** die geringsten Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse bei einem Remshochwasser einhergehen. Zudem liegt dieser potentielle Standort bis einschließlich HQ50 außerhalb der Überschwemmungsflächen nach HWGK Rems. Auch die Realisierung des potentiellen **Standorts G** ist aufgrund der dort lediglich aus dem Rückstau in den Karrbach entstehenden Überschwemmungen ohne Auswirkungen auf die Hochwasserabflussverhältnisse, jedoch bestehen hier infolge größerer Wassertiefen Betroffenheiten der Anlage selbst.

Von den nördlich der Rems gelegenen potentiellen Standorten A, B, C, D und E besitzt der potentielle **Standort A** die tendenziell geringsten Auswirkungen auf die Hochwasserabflussverhältnisse, der **Standort C** die tendenziell größten. An allen potentiellen Standorten sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Hochwasserabflussverhältnisse jedoch gering. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen somit für keinen potentiellen Standort zwingende Ausschlussgründe, gewisse Präferenzen lassen sich aber für die beiden potentiellen **Standorte A und F** ableiten.

Für alle genannten Standortalternativen A, B, C, D, E und F wären wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen zu beantragen und zu erwirken. Deren Erteilung erfordert die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen und steht im Ermessen der Unteren Wasserbehörde.

Für den Standort A wurde im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 02.11.2012 das Einvernehmen gemäß § 78 a Wassergesetz für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz erteilt. Dieses ist im Rahmen des neu zu führenden Bebauungsplanverfahrens erneut zu beantragen.

Die Standorte H, I und J - am nördlichen Ortsrand von Beinstein gelegen – benötigen keine Ausnahmegenehmigungen, da diese nicht im HQ 100- Gebiet liegen.

A.5 Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht wurden die zehn Standorte durch den Fachbereich Stadtplanung untersucht und beurteilt. Dabei ergibt sich folgende Bewertung:

Standort A schneidet als Favorit ab, da er den bestehenden Siedlungskörper ergänzt und zudem eine Teilentsiegelung stattfindet.
Danach folgt im Ranking **Standort G**, welcher den bestehenden Siedlungskörper am westlichen Ortsrand arrondiert.
Standort E ergänzt aus städtebaulicher Sicht zwar nicht den eigentlichen Siedlungskörper jedoch die bestehenden randlichen Sportanlagen, weshalb er eine mittlere Bewertung erhält. **Die Standorte B, C, D, F, H, I und J** schneiden aus städtebaulicher Sicht sehr schlecht ab, da sie vom Siedlungskörper sehr abgesetzt sind und größtenteils die Landschaft zersiedeln.

A.6 Räumliche Nähe zu vorhandener Sportinfrastruktur

Da der geplante Sportplatz lediglich als Ausweichplatz genutzt werden soll, wird keine großflächige Infrastruktur geplant außer einem Schutzraum, einem Sanitäter-Raum, einem kleinen Lagerraum, und zwei Zuschauertoiletten, da ansonsten die vorhandene Infrastruktur der Beinsteiner Halle genutzt werden soll.
Der Standortfaktor der räumlichen Nähe zur vorhandenen Sportinfrastruktur stellt deshalb ein funktionales Kriterium hoher Gewichtung dar.

Betreffs des Standortkriteriums der räumlichen Nähe zur vorhandenen Sportinfrastruktur sind die Standorte A, B, C, D, E und F eher gut zu bewerten, da sich diese Standorte alle in einem Radius von ca. 380 m zum vorhandenen Sportplatz mit seinen Einrichtungen befinden und die bestehenden Sportinfrastruktureinrichtungen gut fußläufig erreichbar sind.
Die Standorte G, H, I und J werden als eher schlecht beurteilt, da diese 800 m bis 1000 m Luftlinie von den vorhandenen Sporteinrichtungen entfernt sind und somit Maßnahmen wie zum Beispiel die Einrichtung eines Shuttle-Services notwendig machen, um den neu geplanten Sportplatz funktional an die bestehenden Einrichtungen anzubinden. Sie erfüllen nicht das Erfordernis eines Ausweichplatzes. Eine funktionale Verknüpfung kann nicht hergestellt werden.

A.7 Erschließung

Es erfolgte des Weiteren ein „Ranking“ der verschiedenen Standortalternativen aus erschließungstechnischer Sicht:

Die Standorte A, G, H, I und J führen dabei die „Ranking-Liste“ an, da diese Standorte über das bestehende Straßen- und/oder Wirtschaftswegenetz erschlossen sind.
Der Standort F nimmt eine Mittelstellung ein, da dieser zwar fußläufig über bestehende Erschließungsanlagen wie die „Rialto“-Gehwegbrücke erreicht werden kann, jedoch aus topografischer Sicht noch eine kurze Anbindung an die Endersbacher Straße geschaffen werden muss.
Die Standorte B, C, D und E stehen aus erschließungstechnischer Sicht am Ende des „Rankings“, da bei diesen letztgenannten Standortalternativen der zusätzliche Ausbau von entsprechenden Erschließungsstraßen notwendig ist.

A.8 Kosten

Auch der Kostenaspekt stellt ein wichtiges Abwägungskriterium für die Standortwahl dar.
Aus Sicht der für die Realisierung des Sportplatzes nebst zugehöriger Anlagen aufzuwendenden Kosten schneiden die Standortalternativen G, H, I und J, welche an bestehenden Erschließungsanlagen liegen, am besten ab, da in erster Linie die Baukosten für den Sportplatz in Höhe von ca. 1,1 bis 1,2 Mio. € zu tragen sind.
Der Standort A folgt als nächster in dieser Reihenfolge, da auch er erschlossen ist, jedoch hier noch die Aufwendung für eine zusätzliche Lärmschutzwand in Höhe von ca. 165.000.-€ hinzukommt.
Bei den Standortalternativen B, C, E und F ist jeweils mit zusätzlichen Erschließungskosten von ca. 150.000 € zu rechnen. Am teuersten sind die Erschließungskosten für die Standortalternative D mit ca. 300.000 €, welche am weitesten im Außenbereich liegt.

Hinzu kommen bei allen Standorten außer Standort A noch die Kosten für den Erwerb der Grundstücke im Bebauungsplangebiet, soweit diese nicht im Eigentum der Stadt Waiblingen stehen.

A.9 Grundstücksverfügbarkeit

Betreffs der Grundstücksverfügbarkeit ist zu bemerken, dass sich die Grundstücke für den Standort A vollständig im Eigentum der Stadt Waiblingen befinden. Die Grundstücke stünden damit sofort zur Verfügung.
Die Grundstücke der Standorte F und H befinden sich teils im Eigentum der Stadt Waiblingen und teils in Privateigentum. Soweit sich die Grundstücke im Privateigentum befinden, wäre zur Verwirklichung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Anlagen, insbesondere des Sportplatzes, ein Grundstückserwerb erforderlich. Ob und zu welchen Kosten ein Erwerb möglich wäre, ist offen.

Die Grundstücke der Standorte B, C, D, E, G, I und J befinden sich komplett in privatem Eigentum. Die Stadt Waiblingen müsste die erforderlichen Grundstücke erwerben. Ob und zu welchen Kosten ein Erwerb möglich wäre, ist offen.

A.10 Abwägungsvorgang

Aus fachlicher Sicht sind die Standortkriterien A.1 bis A. 4 – Artenschutz, Naturschutz, Schallschutz und Hochwasserschutz - als „harte Standortkriterien“ zu betrachten und führen bei Nichterfüllung der gesetzlichen Vorgaben aus rechtlicher Sicht zu inhaltlichem Ausschluss, während die nachgeordneten Kriterien A.5 bis A.8 – Städtebau, Nähe zu Sportinfrastruktur, Erschließung und Kosten – „ weiche Standortkriterien“ darstellen, welche der fachlichen Abwägung der Stadt Waiblingen und somit der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Soweit die zur Vorhabenrealisierung benötigten Grundstücke nicht verfügbar sein sollten (siehe A.9), steht dies im Grundsatz nicht dem Beschluss des Bebauungsplans entgegen, reduziert aber die Realisierungswahrscheinlichkeit des Sportplatzes mit zugehörigen Anlagen stark. Auch dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

A.11 Abwägungsergebnis aller Standortkriterien (Zusammenfassung)

In der Gesamtabwägung stellt sich Standort A aufgrund der städtebaulich integrierten Lage als Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, der räumlichen Nähe zu vorhandenen Sportinfrastruktureinrichtungen, der Grundstücksverfügbarkeit, der bereits bestehenden Erschließung, der trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahme wegen entfallender Grunderwerbskosten im Vergleich mäßigen Kosten, der geringsten Beeinträchtigung im Bereich Naturschutz und des geringen Konfliktpotentials im Bereich Artenschutz als vorzugswürdig dar. Wenngleich die Standorte F und G unter Hochwassergesichtspunkten günstiger abschneiden, weist Standort A die unter den Standorten nördlich der Rems tendenziell geringsten Auswirkungen auf die Hochwasserabflussverhältnisse auf. Zudem wurde für diesen Standort bereits im Bebauungsplanverfahren für den zwischenzeitlich für unwirksam erklärten Bebauungsplan „An den Remstalquellen“ auf Antrag von der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 02.11.2012 das Einvernehmen gemäß § 78 a Wassergesetz für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz erteilt, was rein faktisch eher dafür spricht, dass erneut eine Ausnahme erteilt würde. Die im Vergleich zu anderen Standorten relativ hohe Immissionsbelastung der Anwohner wird durch die aktive Lärmschutzmaßnahme auf ein angesichts der gutachterlich ermittelten Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV zulässiges Maß beschränkt und wird angesichts der Wertung und Gewichtigkeit der weiteren vorbenannten Belange als zumutbar bewertet. Die Lärmschutzkonflikte mit der Umgebungsbebauung werden somit in allen zu erwartenden und untersuchten Nutzungsszenarien des Sportplatzes bewältigt.
Für die Stellplatzanlage des neu geplanten Sportplatzes am Standort A wird mit dem betroffenen Sportverein eine organisatorische Regelung getroffen werden in Form einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Waiblingen und den Nutzern, dass nach 22.00 Uhr dort keine Fahrzeugbewegungen mehr

stattfinden. Zudem wird eine bauliche Abschrankung des Parkplatzes erfolgen, um die Einhaltung der Nutzungszeiten weiter abzusichern.
Die Einhaltung dieser Regelung garantiert eine zumutbare und hinnehmbare Belastung für die umgebende Wohnbebauung.

Die Verwaltung kommt unter dem Vorbehalt einer fachgerechten Abwägung und Gewichtung aller Standortkriterien - gegeneinander und untereinander - der verschiedenen Standortvarianten für einen Sportplatz in Beinstein in einer Gesamtbetrachtung zum Ergebnis, dass die **Standortalternative A** die bestmögliche Standortlösung für den geplanten Sportplatz in Beinstein darstellt.

Der geplante Sportplatz am **Standort A** stellt die planerische Grundlage für das einzuleitende Bebauungsplanverfahren dar.

B. Bebauungsplanverfahren

Übergeordnete Planungen

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

Im **Flächennutzungsplan** des Planungsverbandes Unteres Remstal ist der Planbereich im Norden als Wohnbaufläche und im Süden als Sonstiges Sondergebiet „Kunstrasenplatz“ ausgewiesen. Die geplanten Vorhaben entwickeln sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Städtebauliche Konzeption

Das bestehende Wohngebiet ist in verschiedene Baugebietsteile gegliedert: Im Süden sind Geschosswohnungsbauten mit maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude und Ketten-/Gartenhofhäuser errichtet. Die Freibereiche der Ketten-/Gartenhofhäuser sind durch die zu gestaltende und modellierte öffentliche Grünfläche geschützt. Im Kernbereich des Wohngebiets sind Typologien mit größerer baulicher Dichte vorhanden.
Nördlich daran angrenzend ist ein Quartier für Einzel-, Doppelhäuser und kleineren Hausgruppen entstanden.

Das bestehende Wohngebiet Teinacher Straße / Überkinger Straße wird so durch eine sich in Maßstab und Gestaltung am Bestand orientierende Neubebauung arrondiert.
Die direkte Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung östlich der Liebenzeller Straße wird durch eine in Maßstab und Gestaltungstypologie dem Bestand gleichgestellte Bebauung gebildet.

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

Das neue Geländeniveau bzw. das Höhenniveau der Erdgeschosslagen im Plangebiet wurde gegenüber dem heute bestehenden Gelände angehoben. Damit wurde der Eingriff in den Grundwasserhorizont reduziert, ein Massenausgleich erreicht und die Hochwasserthematik entschärft.
Der Sportplatz wird auf der bestehenden Geländehöhe des MinAG-Areals (Halle) umgesetzt.

Die an den bestehenden Siedlungsbereich unmittelbar angrenzende Neubebauung ist in Fortführung der vorhandenen Gebäude-Höhenentwicklung und Gestaltung ein – bis zweigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss und „klassischem“ Satteldach umgesetzt.
Für den inneren und nördlichen Bereich des Wohngebiets ist eine in der Regel zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem, flach geneigtem Dachgeschoss entstanden. Im Randbereich nach Osten reduziert sich die Gebäudehöhe um ein Geschoss.

Dichte

Es sind ca. 90 Wohneinheiten umgesetzt worden. Bei einer Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohnung ergibt sich eine Siedlungsdichte von 55 Einwohnern pro Hektar (EW/ha), was für ein Wohngebiet in Ortsrandlage eine angemessene Dichte darstellt. Bei Berücksichtigung des nun bestehenden Wohngebiets ergibt sich eine Siedlungsdichte von knapp 81 EW/ha.
Der Regionalplan Stuttgart setzt als Siedlungsdichte in PS 2.4.0.8 (Z) für Mittelzentren 80 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) fest. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn für das Gesamtgebiet von Waiblingen eine durchschnittliche Siedlungsdichte von 80 EW/ha erreicht wird.

Sportplatz

Der geplante Sportplatz soll unter Wahrung der in der Standortuntersuchung beschriebenen Belange angesiedelt werden.

Geplant ist die Realisierung eines Kunstrasenplatzes mit entsprechender Drainage und einer Flutlichtanlage. Außerdem sind Parkplätze in untergeordnetem Umfang geplant.
Diese werden parallel zum westlichen Rand des Sportplatzes angelegt. Geplant sind lediglich ein Schutzraum, ein Sanitäter-Raum, ein kleiner Lagerraum, und zwei Zuschauertoiletten.
Weitere Infrastruktur-Einrichtungen sind aufgrund wasserwirtschaftlicher Belange und der Nähe zu bestehenden Sporteinrichtungen nicht geplant. Die bestehenden Einrichtungen (Umkleiden, Sanitärräume) der bestehenden Sportanlagen sind von den zukünftigen Nutzern dieses Sportplatzes in Anspruch zu nehmen.

Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Fließender Verkehr

Das Wohngebiet und der Sportplatz werden in Verlängerung der Quellenstraße erschlossen.

Die Erschließung erfolgt in Form einer Ringerschließung, wobei der Kernbereich des Wohngebiets von einem primären Erschließungsring erschlossen wird.
Die Erschließung der nördlichen Wohnbebauung wird im Osten und Westen an den Hauptring angebunden.

Die drei Haupterschließungsachsen wurden als Tempo-30-Zone mit jeweils einseitigem Gehweg realisiert und die übrigen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) ausgebaut.

Die Erschließung der dem Sportplatz zugeordneten Parkplätze erfolgt durch das neue Wohngebiet.

Ruhender Verkehr / Parkierung

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Der erhöhte Stellplatzschlüssel, so wie er in neueren Baugebieten angewandt wurde, ist berücksichtigt.

Entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich der öffentlichen Grünanlage finden sich öffentliche Parkplätze.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Nähe befinden sich die Bushaltestellen der Linien 202 (Waiblingen – Strümpfelbach) und 204 (Waiblingen – Beinstein).

Rad- und Fußwegeverbindungen

Die drei Haupterschließungsachsen sind als Tempo-30-Zone mit jeweils einseitigem Gehweg und die übrigen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigten Bereich (Mischfläche) ausgebaut.
Die vorhandenen Stege am Sulzbach sind in das Fußwegnetz einbezogen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche führt ein Fuß- und Radweg auf das Feldwegnetz.

Natur- und Umweltschutz, Umweltbericht und Grünkonzept

Da das klassische Bebauungsplanverfahren angewandt wird, wird ein Umweltbericht erarbeitet mit einer klassischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz inklusive einem Grünordnungsplan, welcher Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorsehen wird.
Die Fußwegeverbindungen sind von Grünflächen und Bäumen begleitet; der Siedlungskörper wird mit der freien Landschaft verzahnt.

Das Büro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf ist mit diesen Untersuchungen beauftragt.

Artenschutz

Das Büro PE Peter Endl wurde mit der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebiets beauftragt. Es werden und wurden mehrere Begehungen und Kartierungen auf dem Areal und der näheren Umgebung durchgeführt.

Detaillierte Angaben über die kartierten Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalterarten sind dem „Tierökologischen Gutachten – Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, ausgewählte Falterarten – zu den Sportplatzvarianten in Beinstein, Stadt Waiblingen, Rems-Murr-Kreis, Baden-Württemberg des Büros Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, vom 20.01.2018 zu entnehmen. Die Standortvariante A weist ein geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf.
Die naturschutzrechtliche Analyse der zehn Standorte erfolgte durch das Büro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, und ist im Gutachten „Sportplatz in Waiblingen-Beinstein – Landschaftsplanerische Variantenuntersuchung – vom 16.01.2018 dargestellt.

Sich aus diesen Gutachten ergebende Maßnahmen betreffs des Artenschutzes werden in den Bebauungsplan übernommen.

Hochwasserschutz

Für das gesamte Plangebiet wird ein aktuelles Gesamtgutachten betreffs des Hochwasserschutzes erarbeitet.

Auf die Orientierende Untersuchung „Sportplatz in Waiblingen-Beinstein – Wasserwirtschaftliche Fragestellungen“ vom 14.09.2018 und die ergänzende Betrachtung zur Standortvariante A des geplanten Sportplatzes vom September 2019 durch das Büro BGS Wasserwirtschaft GmbH, Darmstadt, wird hingewiesen.

Für den Standort A wurde im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren auf Antrag bei der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 02.11.2012 das Einvernehmen
gemäß § 78 a Wassergesetz für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz erteilt.
Für den geplanten Sportplatz ist erneut ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis auf die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (VaWS). Die Kennzeichnung des Plangebiets als hochwassergefährdeter Bereich im Rahmen eines 100jährlichen Ereignisses ist im Lageplan des Bebauungsplanentwurfes erfolgt. Die Erhöhung des Baugebiets um bis zu ca. 1,5 m ist für das bestehende Wohngebiet erfolgt und entschärft die Hochwassergefahr.

Schallschutz

Die Neuanlage des Sportplatzes im Planbereich ist aus schalltechnischer Sicht vertretbar, da mögliche Schallschutzkonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung mithilfe von aktiven Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Für die Stellplatzanlage des neu geplanten Sportplatzes wird mit dem betroffenen Sportverein eine organisatorische Regelung getroffen werden in Form eines Vertrages zwischen der Stadt Waiblingen und den Nutzern, dass nach 22.00 Uhr dort keine Fahrzeugbewegungen mehr stattfinden. Zudem wird eine bauliche Abschrankung des Parkplatzes vorgenommen, um auch hier die Einhaltung der vorgenannten zeitlichen Beschränkung sicherzustellen.

Auf die „Schalltechnische Untersuchung – Sportplatzvarianten Waiblingen-Beinstein – Schallimmissionsprognose und Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch den neuen Sportplatz für sieben Standortvarianten nach 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 06.02.2019, des Ingenieurbüros BS Ingenieure, Ludwigsburg, wird verwiesen. (siehe Kapitel A.3)
Die aus diesem Gutachten empfohlenen Maßnahmen bezüglich des aktiven Schallschutzes wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Waiblingen, 01.10.2019