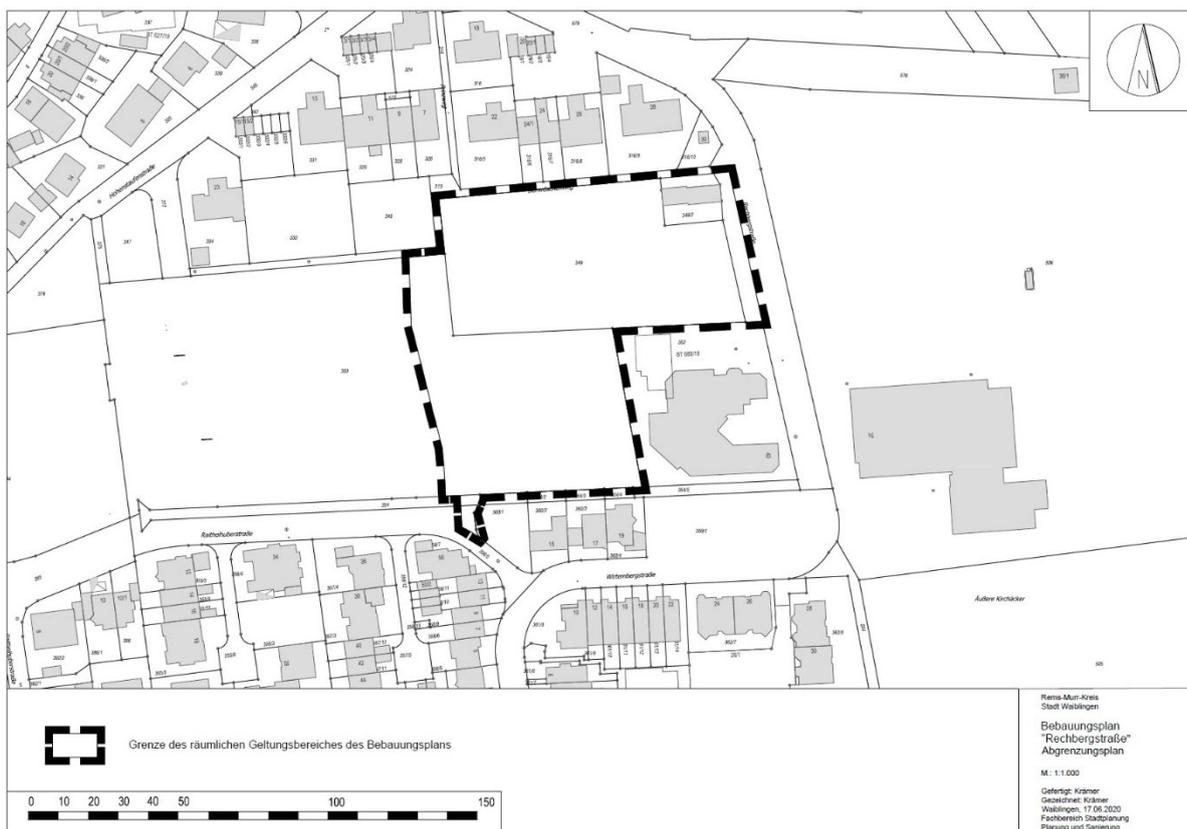


02.07.2020

Kurzerläuterung zum Bebauungsplan "Rechbergstraße" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Hohenacker, Planbereich 45

Aufstellungsbeschluss

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



1 Planungsanlass

In der Stadt Waiblingen besteht dringender Bedarf an Wohnraum. Es wurde ein Flächensuchlauf nach geeigneten Flächen für den Wohnungsbau durchgeführt (Sitzungsvorlage GR 12/2019).

Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche (kirchliche, kulturelle Zwecke und Bürgerhaus) und als Friedhofserweiterung (Grünfläche) beplant. Die bisherigen Planungsabsichten Dritter für Gemeinbedarf und des Friedhofes können auf kleineren Flächen realisiert werden. Die Erweiterungsflächen für ein Bürgerhaus werden ebenso nicht mehr benötigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes will die Stadt das Angebot an Wohnraum in der Ortschaft Hohenacker erweitern und damit der bestehenden Nachfrage gerecht werden.

2 Übergeordnete Planung

Im **Regionalplan** des Verbandes Region Stuttgart ist die Fläche des Geltungsbereiches als „sonstige Fläche“ dargestellt.

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt den östlichen Bereich der Fläche als Gemeinbedarfsfläche im Bestand und den westlichen Bereich als Grünfläche im Bestand mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

3 Rechtszustand

Für das Plangebiet bestehen bisher drei Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan „Zwischen Friedhof und Bürgerhaus“ (45/18) aus dem Jahr 1985 setzt wesentliche Teile des Geltungsbereiches als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ und der Zweckbestimmung „Fläche für kirchliche und kulturelle Zwecke“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Parallel zum Friedhof ist ein Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und im Norden ein Allgemeines Wohngebiet mit Flächen für Garagen festgesetzt. Am östlichen Rand an die Rechbergstraße angrenzend sind Parkplätze zulässig.

Gemäß dem seit 1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum – Änderung südlich der Gemeindehalle und nördlich des Bürgerhauses“ (45/19) sind im südöstlichen Teilbereich im Anschluss an die Rechbergstraße Flächen für Stellplätze und Einzelbäume zulässig.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Benninger Straße“ (45/17) aus dem Jahr 1983 setzt einen Teilbereich im Süden des Plangebiets an der Raitelhuberstraße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und teilweise mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ fest.

Zur Realisierung der Wohnbebauung müssen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den Teilbereichen, in denen sie sich mit dem künftigen Bebauungsplan „Rechbergstraße“ überlagern, aufgehoben bzw. geändert werden.

4 Lage im Ort/ Liegenschaften

Das Plangebiet liegt angrenzend an den Friedhof und das Bürgerhaus am östlichen Rand von Hohenacker, zwischen Rechberg- und Raitelhuberstraße. Die umgebende Bebauung besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Wohngebäuden, dem Bürgerhaus und der Kleinturnhalle Hohenacker.

Flächen der Flurstücke Nr. 313, 350, 354, 356/5 und 579 befinden sich im Besitz der Stadt Waiblingen. Das betroffene Grundstück Flurstück Nr. 349 und das Flurstück Nr. 349/2 befinden sich im Eigentum Dritter. Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 349 erwirbt die Stadt Waiblingen. Eine verbleibende Teilfläche soll weiter Dritten zur Verfügung stehen.

5 Größe/ Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 8.770 m². Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 7 m an.

6 Städtebauliche und funktionale Zielsetzung

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll über die Rechbergstraße erschlossen und mit Wohngebäuden bebaut werden. Dritten soll durch das entstehende Planungsrecht die Möglichkeit gegeben werden, auf Flächen, die in ihrem Besitz verbleiben, Gebäude zu kirchlichen Zwecken zu errichten. Es wird beabsichtigt, das bestehende Fußwegenetz zum Friedhof auszubauen.

Das Plangebiet wird im künftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan wird weiterhin Aussagen über die entsprechenden Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung treffen, so dass die Einbindung in die umgebende Bebauung gewährleistet ist.

7 Ökologie und Artenschutz

Ein Umweltbericht ist zu erarbeiten. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts werden alle schutzwürdigen Güter und Belange behandelt.

Im Februar 2019 wurde vom Büro LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung für das Bauvorhaben „Rechbergstraße“ in Waiblingen durchgeführt.

Das Gebiet wird derzeit fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. In einem nordöstlichen Teilbereich sind Flächen versiegelt. Für Vögel sind in den Randbereichen potenzielle Habitatstrukturen vorhanden, die durch die geplante Bebauung teilweise anlagenbedingt dauerhaft überbaut werden können (Einzelbäume, Sträucher, einreihige Hecke).

Der Gutachter empfiehlt den Erhalt der Baumreihe entlang des Dornröschenweges durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplan und eine Baufeldfreimachung außerhalb des Brutzeitraumes (Anfang Oktober bis Ende Februar), um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Da keine Baumhöhlen oder Nester in den Bäumen bzw. Sträuchern festgestellt werden konnten, sind vertiefende Erhebungen der Vogelarten nicht erforderlich.

8 Verkehrliche Erschließung/ ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen neu auszubauenden Anschluss an die Rechbergstraße. Der Anschluss ist in Form einer Stichstraße mit Wendehammeranlage geplant.

9 ÖPNV

Die Haltestellen „Hohenacker Bittenfelder Straße“ und „Hegnacher Straße“ befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet. Sie liegen in ca. 270 m bzw. 300 m Entfernung und werden von der Buslinie 201 angefahren, die Richtung Neustadt Hohenacker Bahnhof bzw. Richtung Waiblingen Bahnhof führt.

10 Energiekonzept

Die Stadt Waiblingen verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Aus diesem Grund wird ein Energiekonzept erarbeitet, welches ein „klimaneutrales Baugebiet“ gewährleisten soll.

11 Abwasserentsorgung und infrastrukturelle Erschließung

Das Gebiet kann an die vorhandenen Gas- und Wasserleitungen in der Rechbergstraße angebunden werden. Die Stromversorgung kann über eine Anbindung an die Trafostation in der Rechbergstraße gewährleistet werden. Die Entwässerung des Planungsgebietes ist über einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Kanalnetz möglich.

Waiblingen, 02.07.2020