

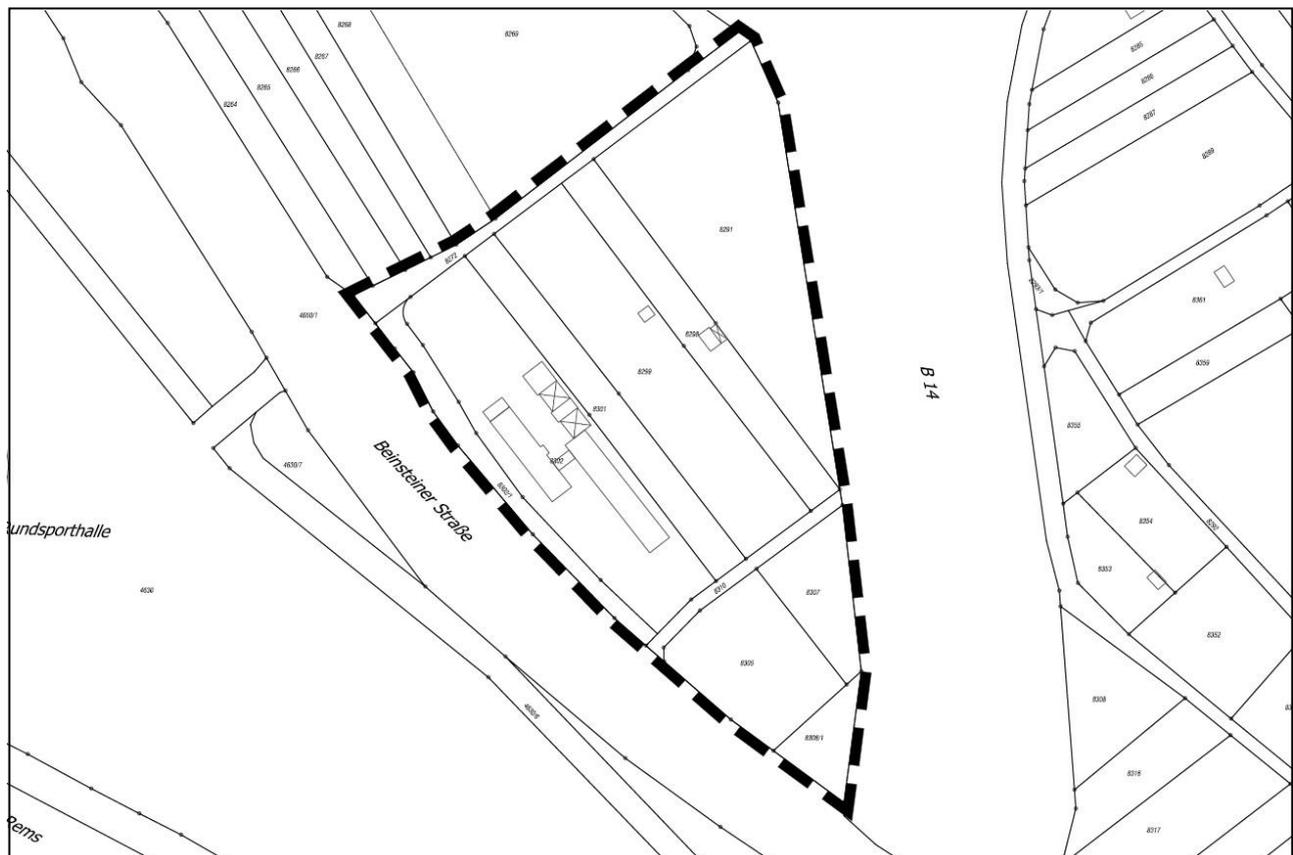
12.01.2021

**Kurzbegründung zum Bebauungsplan "Am Beinsteiner Weg" und Satzung
über Örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Waiblingen, Planbereich 06.03**

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss

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



Planungsanlass / öffentliches Interesse

Der derzeitige Standort der DRK-Kreisgeschäftsstelle an der Henri-Dunant-Straße in Waiblingen ist räumlich beengt und weist keine Entwicklungspotentiale auf, weshalb der DRK-Kreisverband Rems-Murr einen Neubau an einem Standort nördlich der Beinsteiner Straße plant. Dort sollen die Bereiche Rettungswache, integrierte Leitstelle, Verwaltung, Ehrenamt und soziale Dienste angesiedelt werden.

Nach Prüfung alternativer Entwicklungsmöglichkeiten (u.a. im Gewerbegebiet Eisenal – Erweiterung, westlich des Fachmarktzentrums, Grüninger Areal – Straße „An der Talau“, Technologie- und Zukunftspark Hess), welche sich als ungeeignet für den Neubau einer DRK-Kreisgeschäftsstelle herausgestellt haben, soll das Vorhaben auf dem ehemaligen Gelände der Straßenmeisterei, an der Beinsteiner Straße, realisiert werden.

Der Standort an der Beinsteiner Straße hat eine kurze Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz und ist daher verkehrstechnisch günstig gelegen. Das künftige Gelände hat eine ausreichende Flächengröße. Zudem kann die gesetzlich erforderliche Hilfsfrist im Rettungsdienst für den Zuständigkeitsbereich eingehalten werden. Die Hilfsfrist soll aus notfallmedizinischen Gründen möglichst nicht mehr als 10, höchstens 15 Minuten betragen.

Bislang existiert für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Für die Umsetzung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem ca. 1,2 ha großen Geltungsbereich erforderlich.

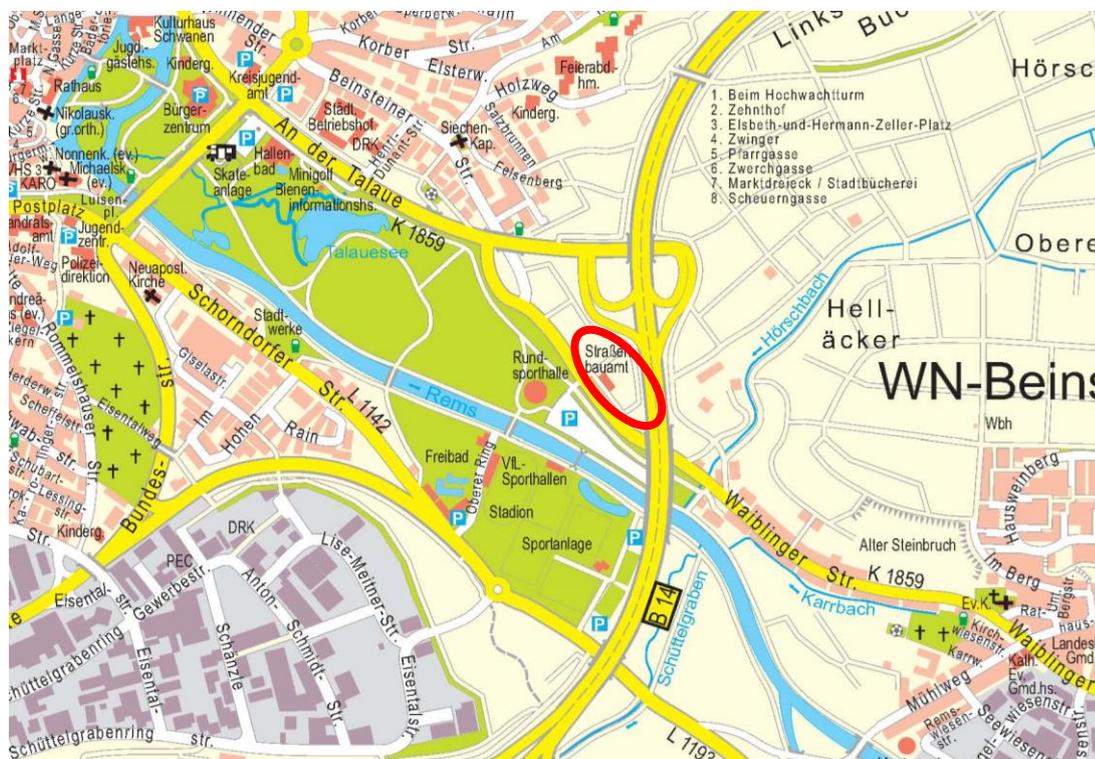


Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan Waiblingen (ergänzt um Kennzeichnung)

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat am 22.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Beinsteiner Weg“ gefasst. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer Rettungswache und einer Leitstelle des Roten Kreuzes inklusive zentraler Verwaltungseinrichtungen im Plangebiet.

Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan** ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Bestandteil des Regionalen Grünzugs G24 (VRG) PS 3.1.1 (Z) ausgewiesen. Insofern ist nach Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Dieses soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Darüber hinaus ist die Fläche des Plangebiets im Regionalplan als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) PS 3.2.2 (G) und als Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG) PS 3.2.4 (G) dargestellt. Den Belangen der Landwirtschaft und der Landschaftsentwicklung ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

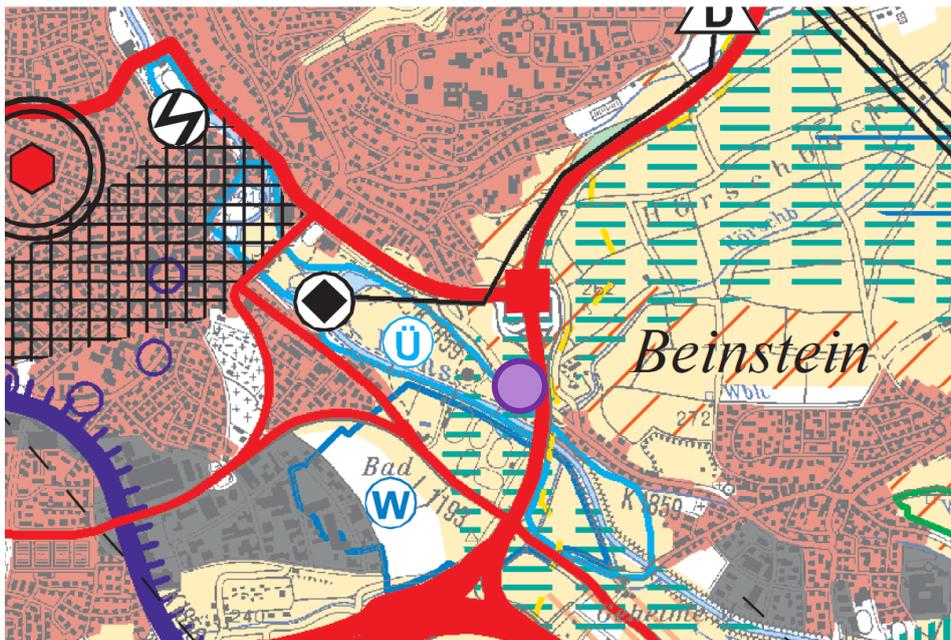


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart, 2009 (ergänzt um Kennzeichnung)

Im **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal ist die Fläche des Plangebiets als Grünfläche (Bestand) mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur Ausweisung der geplanten Bauflächen im Plangebiet als Sonderbaufläche wurde am 14. Dezember 2020 von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal eingeleitet.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal, 2015 (ergänzt um Kennzeichnung)

Rechtszustand

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Städtebauliche Ausgangssituation

Vorhandene Nutzung

Ein erheblicher Teil der Flächen im Plangebiet ist durch Gebäude, Garagen und Stellplätze der früheren Straßenmeisterei sowie durch umzäunte und mit Geschirrhütten und Gartenhäusern versehene Kleingärten in Anspruch genommen und damit als Siedlungsfläche vorgeprägt. Im nördlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets befinden sich darüber hinaus landwirtschaftlich als Wiese oder Streuobstwiese genutzte Flächen. Die Gebäude der früheren Straßenmeisterei werden derzeit (voraussichtlich bis Ende März 2021) als Covid 19-Ausweichquartier für Asylbewerber genutzt.

Geländeform und Topographie

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 12.150 m². Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten um ca. 12 m ab.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die geplante Bebauung kann an die vorhandene Gasleitung in der Beinsteiner Straße angebunden und über die bestehenden Wasser- und Stromleitungen versorgt werden. Das Plangebiet wird im Südwesten (parallel zur Beinsteiner Straße) von einem Mischwasserkanal DN 400 gequert.

Gegebenenfalls müssen Leitungen erneuert und der Stromanschluss verlegt werden.

Verkehrerschließung

Das Gebiet wird über die Beinsteiner Straße (K1859) erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestelle „Waiblingen Rundsporthalle“ liegt unmittelbar westlich des künftigen Geltungsbereiches an der Beinsteiner Straße und wird werktags von 6.00 bis 20.00 Uhr im Viertelstundentakt von der Buslinie 204 angefahren.

Städtebauliche Konzeption / Verfahrensablauf

Das städtebauliche Konzept legt großen Wert auf eine flächensparende Erschließung, nachdem an dieser Stelle bereits ein Knotenpunkt mit Linksabbiegespur ins Plangebiet und eine bestehende Zufahrt zur K1859 vorhanden sind. Die geplanten überbaubaren Flächen befinden sich überwiegend im Bereich des Betriebsgeländes der früheren Straßenmeisterei, angrenzender (asphaltierter) Wegeflächen und Kleingartenanlagen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden des Plangebiets sollen ökologisch aufgewertet und zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen herangezogen werden.

Die geplante Gebäudestruktur und –kubatur orientiert sich an den besonderen Nutzungsanforderungen für diese Sondernutzung. Es ist eine maximal drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sollen im Frühjahr 2021 Vorgaben für einen Wettbewerb erstellt werden. Der Wettbewerb ist für das 2. und 3. Quartal 2021 vorgesehen. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird der Bebauungsplanentwurf erstellt.

Grünkonzept

Erhalt der Grünflächen im Norden und Südosten des Plangebiets sowie der Gehölze zur B 14 und zur Beinsteiner Straße (K1859).

Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Gebiet wird über eine bestehende Linksabbiegerspur und die bestehende Zufahrt der früheren Straßenmeisterei von der K1859 (Beinsteiner Straße) aus erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich auf gleicher Höhe wie die Zufahrt zur Rundsporthalle. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes soll bei Bedarf durch bauliche Maßnahmen (z.B. Verlängerung der bestehenden Linksabbiegespur, Lichtsignalanlage) erhöht werden. Zur Klärung der Notwendigkeit solcher Maßnahmen sowie zur Frage der Schaffung einer sicheren Querungshilfe für Fußgänger wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird zudem geprüft, ob eine gesonderte Ausfahrt für Rettungsfahrzeuge im Einsatz auf die K1859 möglich ist.

Die Aussagen des Verkehrsgutachtens werden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Gegebenenfalls wird eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen.

Natur- und Umweltschutz

Ein Umweltbericht, der alle schutzwürdigen Güter und Belange behandelt, wird bis zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet.

Vom Büro werkgruppe gruen Fuchs & Kusterer – Landschaftsarchitekten - Part-GmbH, Stuttgart, wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung und Habitatpotenzialanalyse für das Plangebiet erstellt (Bericht vom Mai 2020) und eine tierökologische Untersuchung vorgenommen (Bericht vom Dezember 2020). Beide Untersuchungen sind als Anlage beigefügt.

Als artenschutzrechtlich relevant im Sinne des §44 BNatSchG wurden hierbei Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Brutvogelarten, Fledermäusen sowie der Zauneidechse ermittelt. Weiterhin relevant sind Störungen bzw. eine mögliche Tötung oder Verletzung der vorgenannten Arten.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Arten gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in einem Konzept festgelegt. Für die Brutvogelarten, die Fledermausarten und die Zauneidechse sind die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Auf das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept der werkgruppe gruen vom Dezember 2020 in den Anlagen wird verwiesen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist erheblichen Schallimmissionen ausgesetzt, die vorrangig von der östlich angrenzenden B14 ausgehen. Gemäß den Erhebungen zum Lärmaktionsplan Stufe 2 liegen im Plangebiet Werte von 65 bis 75 dB(A) L_{DEN} (day evening night, gemittelter Tageswert) an. Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Anordnung von Arbeitsräumen auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite oder passive Schallschutzmaßnahmen). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird bis zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die geeignete Maßnahmen zum Schallschutz definiert.

Waiblingen, 12.01.2021

Anlagen:

Abgrenzungsplan vom 11.09.2020

Flächenlayout vom 22.12.2020

Artenschutzrechtl. Übersichtsbegehung mit Habitatpotenzialanalyse vom Mai 2020

Tierökologische Untersuchung vom Dezember 2020

Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept vom Dezember 2020

Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan Stufe II vom Dezember 2018 (Rasterlärmkarte LDEN)

Massenmodell (exemplarisch) der Machbarkeitsstudie des DRK-Kreisverbandes vom Juli 2020