

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Am Beinsteiner Weg“, Planbereich 06.03

begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden/Nordosten durch die B 14,
- im Westen/Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden/Südwesten durch die Beinsteiner Straße,
- im Osten durch die B 14.

Kurzbegründung zum Vorentwurf Bebauungsplan

23.11.2023



Kartenausschnitt

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 Eisental – Erweiterung, westlich des Fachmarktzentrum, Grüninger Areal – Straße „An der Talaue“, 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.

Für die Umsetzung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem ca. 1,2 ha großen Geltungsbereich erforderlich.

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 den Neubau einer DRK-Kreisgeschäftsstelle mit integrierter Leitstelle und Rettungswache.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im **Regionalplan** des Verbandes Region Stuttgart ist die Fläche des Geltungsbereiches 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.

Darüber hinaus ist die Fläche des Plangebiets im Regionalplan als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) PS 3.2.2 (G) und als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) PS 3.2.1 (G) dargestellt. Den Belangen der Landwirtschaft und der Natur und Landschaftspflege ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Kurzbegründung zum Vorentwurf Bebauungsplan „Am Beinsteiner Weg“ Stand 23.11.2023

Gebiet für Landwirtschaft (VBG) PS 3.2.2 (G)

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche hochwertige Flächen der Vorrangflur 1 innerhalb eines Gebietes für Landwirtschaft gem. PS 3.2.2 (G) des Regionalplans. Die Vorrangflur 1 umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Intensivkulturen wie Reben, Obst, Gemüse, Spargel für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar sind. Im Umweltbericht wurden die hochwertigen Böden der Vorrangstufe I entsprechend den Ackerzahlen bei der Natürlichen Bodenfruchtbarkeit eingestuft. Diese Einstufung mündet in die Bewertungseinheiten in der Bilanzierung des Schutzgutes Boden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird dementsprechend ausgeglichen.

Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) PS 3.2.1 (G)

Dem Neubau stehen die Ziele des dort ausgewiesenen Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege entgegen. Zu berücksichtigen ist, dass die Flächen bereits durch die Straßenmeisterei vorgenutzt wurden.

Grundsätzlich besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten für den weiteren Betrieb der DRK-Kreisgeschäftsstelle des DRK-Kreisverband Rems-Murr e.V. in Waiblingen, um langfristig eine bestmögliche medizinische Versorgung der Bevölkerung im Notfall gewährleisten zu können. Nach einer intensiven Standortalternativenprüfung im Zuge des Antrags auf Zielabweichung ist die Stadt Waiblingen der Auffassung, dass für das geplante Vorhaben nur der Standort an der Beinsteiner Straße in Betracht kommt und die Planung wegen der hohen Bedeutung für das öffentliche Interesse und der Dringlichkeit an dieser Stelle realisiert werden muss. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf eine Minimierung des Eingriffs durch eine möglichst kompakte Bauweise hingewirkt.

Landesentwicklungsplan

Gemäß des **Landesentwicklungsplanes** ist Plansatz 3.1.9 (Z) abzuarbeiten. Danach ist die *„Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken“*.

Beim Plangebiet handelt es sich zu großen Teilen nicht um eine unbelastete Freifläche, sondern um den ehemaligen Standort der Straßenmeisterei, der über Jahrzehnte genutzt wurde.

Es besteht ein Siedlungszusammenhang durch die Lage nahe der Kernstadt, unmittelbar gegenüber der Rundsporthalle und dem Freibad.

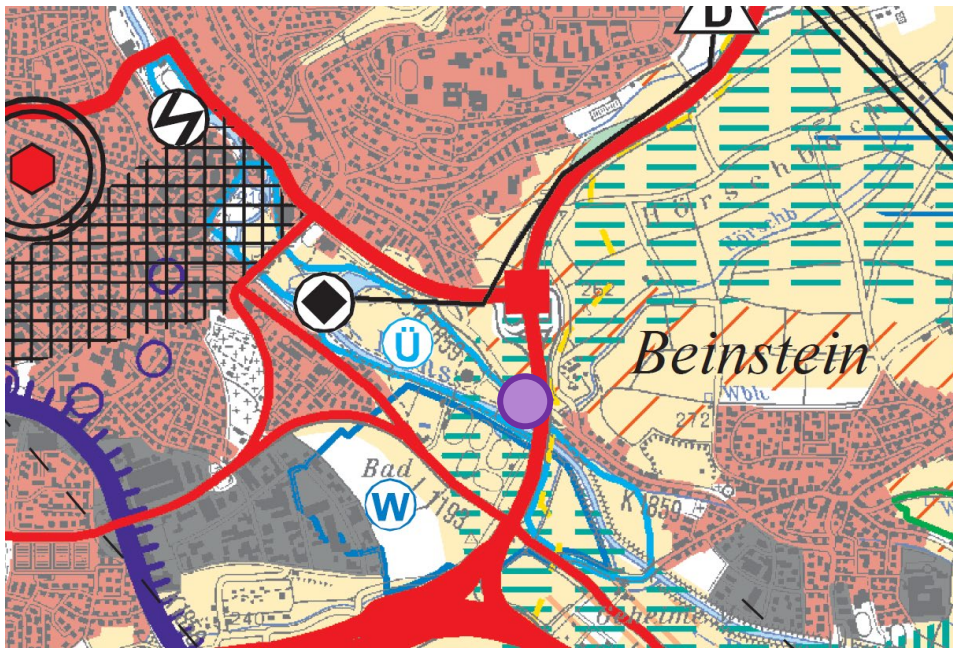


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart, 2009 (ergänzt um Kennzeichnung)

Flächennutzungsplan

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. 2: 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 des früheren Straßenbauamtes 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.

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

Die HAUPTerschließung erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt am Knoten Beinsteiner Straße/Zufahrt Rundsporthalle. Sie dient als Zu- und Ausfahrt für die Leitstelle und die Geschäftsstelle sowie als reine Zufahrt für die Rettungswache.

Im Südosten wird eine Alarmausfahrt für die Rettungswache auf die Beinsteiner Straße in einer Entfernung von 90 m vom Knoten Zufahrt Rundsporthalle angeordnet (vgl. Verkehrsuntersuchung, KARAJAN Ingenieure). Sie wird als reine Ausfahrt dimensioniert.

Die fußläufige Erschließung des Grundstückes erfolgt durch einen Gehwegneubau mit Anschluss an den vorhandenen Gehweg Beinsteiner Straße im Bereich des Knotens Zufahrt Rundsporthalle.

Der ruhende Verkehr wird zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht, die sich im Untergeschoss der Geschäftsstell befindet. Neben den 59 Stellplätzen in der Tiefgarage für Angestellte und Firmenfahrzeuge werden 21 offene Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze im Bereich der Zufahrtsstraße zur Tiefgarage angeordnet.

Städtebauliche Konzeption

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 Nordosten 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 dreigeschossige Bebauung mit Flachdach vorgesehen.

Energiekonzept

Der Neubau wird klimaneutral entwickelt. Die Wärmeversorgung der Gebäude wird jeweils durch reversible Wärmepumpen auf dem Dach sichergestellt. Die Wärmepumpen können im Winter zum Beheizen und im Sommer zum Temperieren über den Fußboden und über Umluftkühlgeräte verwendet werden. Darüber hinaus werden die Dächer der Leitstelle und der Geschäftsstelle mit PV-Anlagen belegt.

Baustruktur

Die Geschäftsstelle mit Rettungswache und die integrierte Leitstelle sind in zwei getrennten, kompakten Gebäudeteilen mit Flachdach untergebracht. Verbunden werden sie durch ein Sockelgeschoss mit einer ebenerdig erschlossenen Parkgarage. Auf ein weiteres Eingreifen in den natürlichen Hangverlauf hin zur B14 kann durch die kompakte Verortung der Stellplätze in der Tiefgarage verzichtet werden. Oberhalb der Garage entsteht dem natürlichen Hangverlauf folgend ein Vorplatz, über den beide Gebäude erschlossen werden. Die Geschäftsstelle liegt südlich der Integrierten Leitstelle und besitzt drei Geschosse. Die weiter nördlich gelegene Leitstelle erstreckt sich ebenfalls über drei Geschosse, ist jedoch aufgrund der größeren Raumhöhen insgesamt höher. Die an die Geschäftsstelle angegliederte Rettungswache im südlichen Bereich des Plangebietes nutzt die Topographie des Geländes aus und wird teilweise in den Hang geschoben. Nach oben abgerückt von der Straße bildet sich ein Platz aus, der die Sichtverbindung zum Ufer der nahegelegenen Rems schafft.

Grünkonzept

Ökologischen Aspekten wird durch eine maßvolle Bodenversiegelung, Dachbegrünung in Verbindung mit der Nutzung von Solarenergie, Neupflanzung von Bäumen/Sträuchern und nicht zuletzt durch die Belegung einer bereits vorgenutzten Fläche (Straßenmeisterei)

Kurzbegründung zum Vorentwurf Bebauungsplan „Am Beinsteiner Weg“ Stand 23.11.2023

Rechnung getragen. Auf den Eingriff in den Böschungsbereich zur B 14 und die Baumreihe an der Beinsteiner Straße (K1859) wurde verzichtet.

Verkehrliche Erschließung und Verkehrsuntersuchung

Es wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan vom Büro KARAJAN Ingenieure, Stuttgart, im April 2021 erstellt.

Für die Verkehrsuntersuchung wurden die Verkehrszahlen am Knotenpunkt An der Talau- e/Beinsteiner Straße aus dem Jahr 2009 herangezogen. Die aktuellen Verkehrsstrombelas- tungen wurden mit Querschnittszählungen erhoben. Die Daten wurden aufgrund der aktuel- len Einschränkungen des Verkehrs mit Verkehrsdaten aus vorliegenden Dauerzählstellen des Landes Baden-Württemberg im Bereich Waiblingen hochgerechnet. Als Grundlage dient die Machbarkeitsstudie zum Neubau arc|class Planungsgesellschaft vom 14. Juli 2020, die eine mögliche Bebauung des Grundstücks aufzeigt.

Für verkehrstechnische Untersuchung zur Planung Neubau DRK in Waiblingen wurde die Erschließung des Plangebiets sowie die Leistungsfähigkeit des unsignalisierten Knoten- punkts An der Talau e/Beinsteiner Straße/Zufahrt Rundsporthalle/Zufahrt DRK untersucht. Für die Erschließung des geplanten Neubaus wurden drei Varianten näher betrachtet. Da- bei wurden die möglichen Verkehrsbeziehungen sowie die auftretenden Konflikte der aus- fahrenden Rettungswägen aufgezeigt.

- In Variante 1 erfolgt die Zu- und Ausfahrt nur über den unsignalisierten Knotenpunkt.
- In Variante 2 erfolgt die Ausfahrt der Rettungswägen über eine zusätzliche Ausfahrt.
- In Variante 3 erfolgen Zu- und Ausfahrt der Rettungswägen über die zusätzliche Aus- fahrt.

Für einen verkehrssicheren Rettungseinsatz wird Variante 2 empfohlen, sofern sicherge- stellt werden kann das eine Fehlnutzung des Bereichs der Rettungswagenhalle ausge- schlossen werden kann. Ansonsten ist Variante 3 in der weiteren Planung umzusetzen.

Aufgrund der vorhandenen Linksabbiegespur sollte die Ausfahrt mindestens 90 m entfernt von der Wartelinie des Linksabbiegers angeordnet werden.

Die Belastungen des Bestands 2021 sowie der Planfall Neubau DRK können am unsignali- sierten Knotenpunkt An der Talau e/Beinsteiner Straße/Zufahrt Rundsporthalle/Zufahrt DRK leistungsfähig abgewickelt werden. Dabei wird für die Morgen- und Abendspitze im Planfall die Qualitätsstufe "B" nach HBS 2015 erreicht. Am unsignalisierten Knotenpunkt An der Tal- au e/Beinsteiner Straße/Zufahrt Rundsporthalle/Zufahrt DRK sind somit noch Kapazitätsre- serven vorhanden.

Bei der erhobenen Verkehrsstärke von rund 600 Kfz/h und einer Geschwindigkeit von 70 km/h wird empfohlen für die Führung der Fußgänger eine Fußgängersignalanlage zur Querung der Beinsteiner Straße am Knotenpunkt An der Talaue/Beinsteiner Straße/Zufahrt Rundsporthalle/Zufahrt DRK anzuordnen.

Gemäß der oben beschriebenen Untersuchung und den genannten Empfehlungen erfolgt die Zufahrt über den unsignalisierten Knotenpunkt An der Talaue/Beinsteiner Straße. Die Ausfahrt der Rettungswägen erfolgt, wie in Variante 2 dargestellt, über eine zusätzliche Ausfahrt. Die Ausfahrt liegt in ausreichendem Abstand zur Wartelinie des Linksabbiegers.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle „Waiblingen Rundsporthalle“ liegt in ca. 130 m Entfernung an der Beinsteiner Straße und wird werktags von 6.00 bis 20.00 Uhr im Viertelstundentakt von der Buslinie 204 angefahren.

Natur- und Umweltschutz

Lage in einer Kernfläche mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbundes

Teilbereiche des Plangebietes wurden im "Fachplan Landesweiter Biotopverbund" als Kernfläche und als Kernraum mittlerer Standorte erfasst. Biotopverbundelemente sind durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den Biotopverbund zu stärken. Für Kernflächen und Kernräume ist die Sicherung und Optimierung bestehender Habitats eine geeignete Maßnahme. Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist daher ein großflächiger Erhalt der bestehenden Vegetation (v.a. Wiesen im Süden und Südosten des Plangebietes) und die Bepflanzung der Freiräume mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Es wurden zwei Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Biotopverbund außerhalb des Plangebietes (vgl. textliche Festsetzungen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme A1 - Umwandlung von Acker in Dauergrünland und Neupflanzung eines Streuobstbestandes, Gemarkung Schwaikheim; Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme A2 - Neupflanzung eines Streuobstbestandes, Gemarkung Waiblingen-Neustadt) im Jahr 2023 umgesetzt.

Erhaltung von Streuobstbeständen nach § 33a NatschG

Durch die Inanspruchnahme von Streuobstwiesen durch das Bauvorhaben ist eine Genehmigung nach § 33a NatschG fällig. Der eingereichte Antrag, der entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Pflanzung Streuobstbestände) im Dornhau vorsieht, wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Rems-Murr-Kreises am 17.01.22 bewilligt.

Umweltbericht

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

Artenschutz

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

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 (Anlage von Ersatzhabitaten sowie Vergrämung mit Fang und Umsetzung der Zauneidechse, Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung festgelegt und im Jahr 2021 umgesetzt.

Für die Brutvogelarten, die Fledermausarten und die Zauneidechse sind die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Lage in einer Kaltluftproduktionsfläche, einem Kaltluftammelgebiet und einem Freilandklimatop

Der Planbereich liegt in einer Kaltluftproduktionsfläche und einem Kaltluftammelgebiet sowie einem Freilandklimatop, welches eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Durch die mehrgeschossige Bauweise wird die Flächenversiegelung minimiert und die Beeinträchtigung der Kaltluftproduktionsfläche, des Kaltluftammelgebiets und des Freilandklimatops verringert. Die Eingrünung der Gebäudeteile (Baum- und Strauchpflanzungen sowie Anlage von Wiesen) und der Verzicht auf das weitere Eingreifen in den natürlichen Hangverlauf durch die Verortung der Stellplätze in einer Tiefgarage minimiert darüber hinaus die Beeinträchtigung des Kaltluftflusses.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist erheblichen Schallimmissionen ausgesetzt, die vorrangig von der östlich angrenzenden B14 ausgehen. Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. Anordnung von Arbeitsräumen auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite oder passive Schallschutzmaßnahmen).