

III. Vorläufige Begründung

zum Bebauungsplan „Vor dem Lindach“ – 8. Änderung und Erweiterung in Rechberghausen

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Rechberghausen hat zur Ermittlung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs eine Studie beauftragt. Diese „Strategie zur Gewerbeflächenentwicklung“ der imakomm Akademie aus Juni 2022 (siehe Anlage) kommt unter anderem zum Ergebnis, dass einige örtliche Betriebe Erweiterungs- und Entwicklungsbedarf haben, den sie am jeweiligen Standort nicht umsetzen können.

Der Gemeinderat hat sich im Zusammenhang mit der Vorstellung der Ergebnisse der Studie mit potenziellen Gewerbeflächen auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile diskutiert. Dieser Diskurs führte zum Ergebnis, dass lediglich die Fläche östlich des Sportgeländes Lindach für Gewerbeflächen in Frage kommt, weitere Standorte sollen aktuell nicht weiterverfolgt werden.

Berücksichtigt wurde dabei auch, ob im bestehenden Gewerbegebiet Möglichkeiten für Erweiterungen im Bestand möglich sind. Dabei wurden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans diskutiert und eventuelle geringfügige Erweiterungen erörtert. Letztlich sind diese Möglichkeiten jedoch so eingeschränkt, dass der örtliche Bedarf der Betriebe dadurch nicht gedeckt werden kann. Deshalb ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets erforderlich.

Zuletzt wurde das Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ nach Süden und Osten geringfügig erweitert (Bebauungsplan „Vor dem Lindach - 7. Änderung und Erweiterung“, 2022), um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb notwendige Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass eine weitere Verlängerung der Steebstraße in Richtung Süden offengehalten wird, um die Potenzialfläche zu erschließen.

Um für die erforderlichen Gewerbebauflächen verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Rechberghausen im Gewann „Lindach“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Norden direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Vor dem Lindach“ an und wird im Westen durch das Sportgebiet Lindach begrenzt. Es erstreckt sich vom diesem Sportgebiet ca. 90 m nach Osten bis zu dem Böschungsbewuchs entlang der ehemaligen Bahnstrecke (heute Fuß- und Radweg). Das Plangebiet erstreckt sich vom Ende der Steebstraße ca. 140 m nach Süden, was ungefähr der bestehenden Eingrünung des angrenzenden Sportplatzes entspricht.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.09.2023 maßgebend (s. Anlage).

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplanung

Die Gemeinde Rechberghausen zählt zur Region Stuttgart und ist im Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und als Kleinzentrum festgelegt. Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Die Gemeinde Rechberghausen liegt mit Flächen im Verlauf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige (- Ulm / Neu-Ulm). Gemäß PS 2.2.3 (Z) des Regionalplans 2020 des Verband Region Stuttgart ist die weitere Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart vorrangig auf die Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt.

Östlich des Plangebiets verläuft ein Vorranggebiet zur Sicherung von Trassen für den Schienenverkehr gem. Plansatz 4.1.2.1.5 (Z) Regionalplan Stuttgart. Der Abstand zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der ehemaligen Bahntrasse (heutiger Radweg) beträgt mindestens 50 Meter. Das Vorranggebiet wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Weitere regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet ebenfalls nicht tangiert.

Entlang des südlichen Ortsrands von Rechberghausen verläuft ein regionaler Grünzug der auch das bestehende Sportgebiet umfasst. Das Plangebiet greift kleinräumig in diesen ein.

3.2. Flächennutzungsplanung

Das vorliegende Plangebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan 2020 des GVV Östlicher Schurwald als geplante Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportflächen dargestellt und sollen der Entwicklung des Sportparks Lindach dienen.

Die nun geplante Erweiterung des Bebauungsplans ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf somit der punktuellen Änderung dieses und hat zur Konsequenz, dass die Erweiterungsflächen für das Sportgebiet reduziert werden. Es wird jedoch die Auffassung vertreten, dass für das Sportgebiet Lindach weiterhin ausreichend Erweiterungsflächen verbleiben.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen keine Bebauungspläne. Im westlichen Bereich des Plangebiets überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgelände Lindach“ (In-Kraft getreten am 21.07.1988).

5. Bestand

5.1. Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung, bestehende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen und im westlichen Bereich, entlang des Sportgebiets, einen landwirtschaftlichen Wiesenweg.

Im Westen grenzt das bestehende Sportgebiet mit seiner Eingrünung an, im Norden bestehende Gewerbegebietsflächen.

Im Osten verläuft der bestehende Böschungsbewuchs entlang der ehemaligen Bahntrasse (nun Fuß- und Radweg).

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2. Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Steebstraße, die Straße „Am Desenbach“ und die Lindachstraße an die Faurndauer Straße (K 1410) und damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Faurndauer Straße verfügt das Gewerbegebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. In Fahrtrichtung Faurndau besteht eine Verbindung zur B 10, in Fahrtrichtung Ortsmitte zur B 297.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Faurndauer Straße (Entfernung ca. 550 m) und an der Bahnhofstraße (Entfernung ca. 800 m) in fußläufiger Erreichbarkeit. Damit ist das Plangebiet auch mit dem ÖPNV erreichbar.

5.3. Topografie

Das Plangebiet fällt nach Osten und Süden hin ab.

5.4. Schutzgebiete/Schutzobjekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Strukturen oder Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das kartierte Offenlandbiotop („Gehölze an der ehemaligen Bahnlinie s Rechberghausen“, LUBW Biotop-Nr. 172231173154) an.

Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb geschützter Bereiche des Wassergesetzes (z.B. Wasserschutzgebiete, Überflutungsflächen o.ä.).

5.5. Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

5.6. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

5.7. Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.8. Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Südlich und östlich des Plangebiets verläuft der Marbach (Entfernung nach Osten ca. 80 m). Das Marbachtal liegt deutlich tiefer als das Gewerbegebiet.

6. Umweltbelange, Umweltbericht

Mit Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil, ein Umweltbericht beigelegt werden. Der Umweltbericht wird die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.) behandeln.

7. Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist, und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind wurde eine Habitatpotenzialanalyse erstellt.

Diese liegt der Begründung als Anlage bei (Artenschutz-Voruntersuchung/Habitat-Potenzial-Analyse zum Bebauungsplan „Vor dem Lindach“ - 8. Änderung und Erweiterung, Stand: 20.11.2023).

8. Planungsziele und Planungskonzeption

8.1. Erschließung, Anbindung, Bebauung, landschaftsplanerische Konzeption

Durch die Planung soll das bestehenden Gewerbegebiet kleinräumig erweitert werden. Die geplanten Gewerbebauflächen sollen durch eine kurze Verlängerung der bestehenden Steebstraße verkehrlich angebunden werden.

Am südlichen Rand des Plangebiets soll dieses, im Übergang zur umgebenden Landschaft, eingegrünt werden.

Im östlichen Bereich des Plangebiet befinden sich Gehölzflächen, die zur Eingrünung des Plangebiets und aus ökologischen Gründen erhalten werden sollen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, usw.) und die bauordnungsrechtlichen Regelungen (Äußere Gestaltung

baulicher Anlagen, Werbeanlagen usw.) des Bebauungsplans sollen sich weitgehend an dem angrenzenden Bebauungsplans „Vor dem Lindach“ – 8. Änderung und Erweiterung orientieren.

8.2. Entwässerung/Wasserversorgung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen.

Es ist geplant das Schmutzwasser über den bestehenden Kanal in der Steebstraße abzuleiten. Damit ist auch die Straßenentwässerung sichergestellt, im Gewerbegebiet muss diese, aufgrund der zu erwartenden Belastungen, an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll in Richtung Osten dem „Marbach“ zugeführt werden. Diese Ableitung führt in Teilen über die Gemarkung von Göppingen. Das Dachflächenwasser ist nach Retentions-/Reinigungsmaßnahmen einleitbar. Vorzugsweise wäre ein Gründach die geeignetste Lösung, da dieses die Reinigung und die Retention kombiniert.

Das Regenwasser der Hofflächen wird je nach Belastungsgrad entweder an den Mischwasserkanal angeschlossen, oder andernfalls mit einer spezifische Vorbehandlung in den Marbach eingeleitet.

Die Entwässerungskonzeption mit den genauen Einleitekriterien und Lage sowie Ausgestaltung der Rückhaltung werden im weiteren Verfahren festgelegt.

9. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde, teilweise in Privateigentum. Zur Neuordnung ist eine Bodenordnung erforderlich.

10. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 8.809 m² (0,9 ha).

Abzüglich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (751 m²) ergibt sich ein Anteil an Bauland von 8.058 m².

22.11.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlagen

- 1. Gemeinde Rechberghausen: Strategie der Gewerbeflächenentwicklung** (imakomm, Stand Juni 2022)
- 2. Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich i.d.F. vom 21.09.2023**
- 3. Artenschutz-Voruntersuchung/Habitat-Potenzial-Analyse** (Stand 20.11.2023)