

Bebauungsplan 03.01/2 „Eppingerstraße“

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Örtlichen Bauvorschriften 03.01/2 „Eppingerstraße“, Gemarkung Fellbach



Inhaltsverzeichnis:

Teil I Städtebauliche Begründung

1.	Plangebiet und Lage.....	3
2.	Gebietsgröße und Bestand	3
3.	Anlass und Ziel der Planung	4
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
5.	Übergeordnete Planungen	5
5.1	Regionalplan	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungsplan.....	6
6.	Städtebauliches Konzept.....	7
6.1	Wettbewerbliches Verfahren.....	7
6.2	Städtebauliche Verträge	7
7.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	8
7.1	Der Rechtsplan	8
7.1.1	Art der Nutzung	8
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.2	Der Vorhaben- und Erschließungsplan	9
7.2.1	Gebäudestruktur	9
7.2.2	Überbaute Grundstücksfläche	9
7.2.3	Geschossfläche	10
7.2.4	Erschließung, Stellplätze, Garagen	11
7.2.5	Immissionsschutz.....	11
7.2.6	Versickerung von Niederschlagswasser	13
7.2.7	Freiflächengestaltungsplan	14
7.3	Der Durchführungsvertrag	14
8.	Umweltbelange.....	15
8.1	Aktueller Gebietszustand	16
8.2	Schutzgutbezogene Abwägung	16
8.3	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel	19
9.	Flächenbilanz	19

Teil II Begründung zu örtliche Bauvorschriften

1.	Dächer	20
2.	Äußere Gestaltung	20
3.	Freiflächen	20
4.	Einfriedigungen	20
5.	Müllbehälterabstellflächen.....	21
6.	Antennenanlagen.....	21

Begründung zum Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.01/2 „Eppingerstraße“ im Planbereich 03.01 „Theodor-Heuss-Straße“, Markung Fellbach

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Plangebiet und Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Fellbach, an der Eppingerstraße zwischen der Esslinger Straße und der Theodor-Heuss-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3524, 3524/1 und 3523/3.

2. Gebietsgröße und Bestand

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2.125 m² ist unbebaut und vorübergehend als Rasenfläche angelegt. Der Abbruch der ursprünglich vorhandenen Wohn-, Geschäfts- und Fabrikgebäude erfolgte bereits 2018 im Rahmen der Bund-Länder-Sanierungsmaßnahme „Eisenbahnstraße“.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung. Östlich der Esslinger Straße befindet sich ein lärmintensiver Recyclingbetrieb.



Luftbild mit Gebietsabgrenzung, Quelle: Stadt Fellbach

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat im November 2022 beschlossen, der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau den Zuschlag im Investorenauswahlverfahren „Wohnbebauung Eppingerstraße“ zu erteilen. Auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche soll im Rahmen der IBA'27 ein zukunftsweisendes, sozialorientiertes und innovatives Wohnbauvorhaben mit unterschiedlichen Wohnformen für eine breite soziale Mischung der Bewohnerschaft mit einem innovativen Energie- und Mobilitätskonzept sowie einem hohen ökologischen Anspruch entstehen. Um eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung zu erhalten, wurde ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt (vgl. 6.1).

Der Siegerentwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Es gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 51 aus dem Jahr 1932. Er setzt eine Baulinie (nach altem Recht; heute Baugrenze) entlang der Eppingerstraße fest. Ergänzt wird der Plan durch die Festsetzungen des Baugebietsplans von 1964 über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dieser sieht eine 3-geschossige Bebauung mit Mischnutzung vor. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

- § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Umnutzung und Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke.
- § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB: Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt angesichts der Gebietsgröße von ca. 2.125 m² unter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht. Die geplante Entwicklung des östlich angrenzenden Klenk-Areals ist zeitlich nicht absehbar und die maßgebliche Größe würde mit in Summe ca. 6.500m² immer noch deutlich unter der Grenze des §13a BauGB liegen.
- § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.
Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden kann, und § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist. Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten.

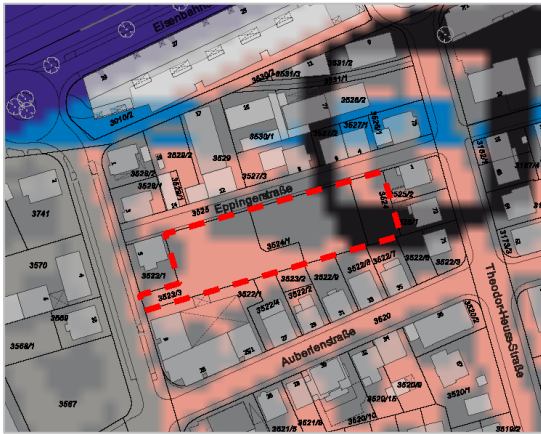
Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger, auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans, zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) bereit und in der Lage ist, und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau als Vorhabenträger bereit und in der Lage für eine Neuentwicklung ist, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtteil Fellbach zu leisten.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

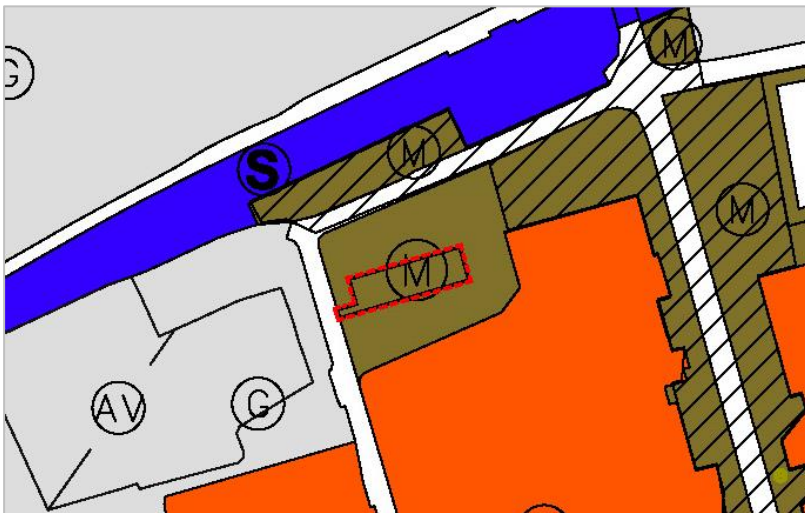
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 ist das Plangebiet im Bestand als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Festlegungen trifft der Regionalplan für das Plangebiet nicht.



Regionalplan Verband Region Stuttgart, 2009

5.2 Flächennutzungsplan

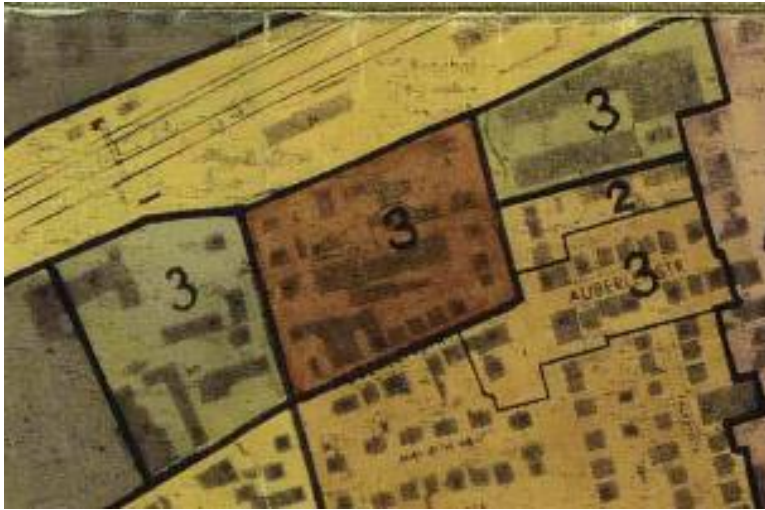
Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert im April 2023 - ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche Bestand“ dargestellt, das bedeutet, dass verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen auf dieser Fläche zulässig sind. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung konkretisiert. Der Bebauungsplan 03.02/1 „Eppingerstraße“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert April 2023

5.3 Bebauungsplan

Der einfache Bebauungsplan „Baugebietsplan F-273“ aus dem Jahre 1965 setzt ein Mischgebiet mit 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 fest.



Baugebietsplan F-273 aus dem Jahre 1965

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des vorhandenen Planungsrechts erforderlich.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Wettbewerbliches Verfahren

Die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, als Sieger des von der Stadt durchgeführten Investorenauswahlverfahrens, hat im Dezember 2022 den nicht offenen Planungswettbewerb „Wohnbebauung Eppingerstraße“, ausgelobt. Eingeladen waren neun nationale und internationale Planungsbüros. In der Jursitzung am 04.05.2021 wurde die Arbeit von UTA Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart mit einem 1. Preis ausgezeichnet. Der Siegerentwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften.

6.2 Städtebauliche Verträge

Nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens wurde eine Absichtserklärung (Letter-of-Intent (LOI)) von der Stadt Fellbach und dem Siedlungswerk unterschrieben und damit die grundsätzliche Vorgehensweise und die Eckpunkte der weiteren Planung festgelegt. Dieser LOI wurde Bestandteil des im Frühjahr 2023 abgeschlossenen Planungskostenvertrags. Hier ist die Übernahme der entstehenden Planungskosten durch das Siedlungswerk geregelt.

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat in seiner Sitzung am 18.07.2017 (s. Vorlage 034/2017) beschlossen, „zukünftig bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für Vorhaben mit mehr als 1.000 m² genehmigungsfähiger Geschossfläche

für Wohnnutzungen einen Flächenanteil für den kostengedämpften und sozialgerechten Wohnungsbau mit privaten Vorhabenträgern auszuhandeln. Die konkrete Ausgestaltung dieses Flächenanteils soll ausgehend von einer 30%-igen Zielvorgabe auf das jeweilige Einzelvorhaben bezogen und in städtebaulichen Verträgen fixiert werden“. Das Siedlungswerk bietet einen geförderten Mietwohnungsanteil von 45%, sowie eine Wohngruppe für Menschen mit und ohne Behinderung.

Dies und Vereinbarungen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Aussagen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und den Freibereichen sind unter anderem im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß §12 BauGB besteht aus dem Rechtsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zu realisieren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Planungsrecht für ein sozial, ökologisch, ökonomisch und kulturell nachhaltiges, kleines Wohnquartier geschaffen.

7.1 Der Rechtsplan

7.1.1 Art der Nutzung

Zulässig ist ein innerstädtisches Wohnquartier mit Gemeinschaftsflächen. Durch diese Festsetzung wird die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum und andere dem Zusammenleben dienlichen Nutzungen ermöglicht. Die in Fellbach vorliegende Wohnungsmarktanalyse (2019) zeigt auf, dass der Bedarf an neuem Wohnraum in Fellbach hoch ist. Sowohl die hohe Anzahl an Pendlern als auch an sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern können vom lokalen Wohnungsmarkt nicht ausreichend bedient werden. Um den Wohnungsbedarf annähernd decken zu können und dem steten Preisanstieg entgegenzuwirken, hat sich die Stadt Fellbach verpflichtet, im Rahmen der Wohnbauoffensive Wohnungsbauprojekte mit Fokus auf die Innenentwicklung umzusetzen. Mit den geplanten Projekten kann der Neubaubedarf nur bei kontinuierlichen Projektfortschritten langfristig behoben werden. Das Projekt Eppingerstraße ist Teil der Wohnbauoffensive und damit wichtiger Baustein für die Fellbacher Wohnungsbaupolitik.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem konkreten Vorhaben, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Mit den vier in Höhe und Lage differenzierten Baukörpern orientiert sich das Vorhaben an der Nachbarschaft und ermöglicht eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung. Es trägt den Standortvorteilen Bahnhofsnähe und gute Versorgungslage angemessen Rechnung und reagiert passend auf den vorhandenen Bedarf an Wohnflächen.

In Abweichung zum konkreten Vorhaben lässt der Rechtsplan geringfügige Über- und Unterschreitungen der Höhe und der überbaubaren Grundstücksfläche von max. 0,5 m zu. Damit kann auf noch nicht absehbare konstruktive Ausführungen und Änderungen reagieren werden, ohne dass das Erscheinungsbild des Vorhabens wesentlich beeinträchtigt wird.

7.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan

7.2.1 Gebäudestruktur

Die vorgesehene Bebauung sieht ein lockeres Ensemble mit differenzierten 3- bis 5- geschossigen Baukörpern vor. An der Westseite des Grundstücks bildet das Quartiershaus den Auftakt Richtung Esslinger Straße. Zwischen dem Quartiershaus und den drei weiteren Baukörpern öffnet sich eine platzartige Aufweitung als verbindendes Element zwischen der öffentlichen Wohnstraße und halböffentlichen / privaten Gärten. Eine wesentliche Leitidee der Arbeit ist es, nur zwei Erschließungskerne vorzusehen und die beiden Gebäude durch visuell markante Stege zu verbinden.

Entlang der Eppingerstraße rückt die geplante Bebauung ab und schafft dadurch eine optische Aufweitung des Straßenraums. Durch das Vor- und Rückspringen der Gebäudekante wird eine dem Gebiet angepasste Differenzierung der Baukörper erreicht, die im Gebietsinneren fortgeführt wird.

Insgesamt werden 34 Wohnungen neu entstehen. Diese werden durch eine Wohngruppe und ein Bewohnercafé ergänzt.

7.2.2 Überbaute Grundstücksfläche

Mit den geplanten vier Wohngebäuden werden künftig ca. 1.000 m² überbaut. Dies entspricht, bezogen auf die künftigen Baugrundstücke (Gesamtgrundstück unterteilt in Eigentum und Erbpacht) mit einer Gesamtfläche von ca. 2.125 m², einem Grundstücksanteil von ca. 47 %. Damit würde der in Wohngebieten angegebene Orientierungswert für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO knapp überschritten. Allerdings ist geplant, die Grundstücke zu

unterteilen. Dies würde beim Quartierhaus zu einer Überbauung von ca. 40% der Fläche führen, im übrigen Bereich liegt die Überbauung bei 55%. Die geplante Dichte leistet einen Beitrag zur Schaffung von mehr dringend benötigten Wohnraum, zur Schonung des Außenbereichs sowie zur Ausnutzung des Standortvorteils und ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Fellbacher Bahnhof verfügt das geplante Quartier über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und zu weiteren Infrastruktureinrichtungen. Die geplanten Höhen gewährleisten, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt, und gleichzeitig eine angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht wird.

Unter Einbeziehung der Flächen für die Tiefgarage (inkl. Zufahrtsrampe), die heute als zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit angerechnet werden müssen, erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen um weitere ca. 630 m² auf insgesamt ca. 1.700 m². Dies würde einem Grundstücksanteil von ca. 80 % entsprechen und läge damit innerhalb der grundsätzlich einzuhaltenden Maßobergrenze der BauNVO. (Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.)

7.2.3 Geschossfläche

Anders verhält es sich mit der vorgesehenen Geschossfläche. Sie entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,7 für die Gesamtfläche (Fläche Quartiershaus ca. 1,65; übriger Bereich ca. 1,75) und überschreitet den in der Baunutzungsverordnung angegebenen Orientierungswert für Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet von 1,2. Diese städtebaulich vertretbare Überschreitung des Orientierungswertes ermöglicht es, dass möglichst viele Neubewohner den Standortvorteil Nähe zum Bahnhof mit guter ÖPNV-Anbindung nutzen können. Zudem handelt es sich bei dem Bereich um den Bahnhof um ein funktionales Teilzentrum im Siedlungskörper von Fellbach mit sehr guter Versorgungslage, sodass auch von diesem Standortvorteil möglichst viele der Neubewohner profitieren können. Durch die Planung und die damit verbundene Schaffung von mehr Wohnraum wird ein angemessener Beitrag zur Bewältigung der angespannten Wohnsituation geleistet.

Die angestrebte Bebauung führt somit zu einer moderaten baulichen Nachverdichtung, die städtebaulich vertretbar ist, den Standortvorteil optimal ausnutzt, und einen Beitrag zur Bekämpfung des Wohnungsmangels leistet. Mit dem VEP werden der Versiegelungsgrad und die Anordnung der baulichen Anlagen abschließend festgelegt.

7.2.4 Erschließung, Stellplätze, Garagen

Die Verkehrserschließung ist durch die angrenzenden Bestandsstraßen Esslinger Straße und Eppingerstraße gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Dadurch entsteht ein Quartier mit attraktiven Freibereichen, das von oberirdischen Stellplätzen freigehalten wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die im Vergleich zur Eppingerstraße besser ausgebaute und leistungsstärkere Esslinger Straße. Hier ist aufgrund der geringen Mehrbelastung („ca. 9 neu induzierte Pkw zur abendlichen Spitzenstunde – Verkehrsuntersuchung BrennerPlan 2022) davon auszugehen, dass sich durch das Bauvorhaben die verkehrliche Situation im Straßennetz gegenüber der Bestandssituation nicht verschlechtert. Die Zufahrt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Zufahrt des Parkdecks des angrenzenden Gebäudes Esslinger Straße.

7.2.5 Immissionsschutz

Im Rahmen von städtebaulichen Planungen wird zur Ermittlung und Beurteilung von Geräuschen bzw. Lärmeinwirkungen die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Nach dem Verfahren der DIN 18 005 wird dabei zwischen folgenden Lärmarten unterschieden:

- Gewerbelärm durch Betriebe und Anlagen
- Verkehrslärm durch Straßen und Schienenwege
- Sportlärm durch Sportplätze und Turnhallen
- Freizeitlärm durch Freizeiteinrichtungen oder z.B. Rummelplätze

Im vorliegenden Planverfahren sind vorrangig die Auswirkungen durch Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm untersucht und beurteilt worden, da sie für das Plangebiet von Relevanz waren.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der das konkrete Vorhaben planungsrechtlich absichert, wurden die spezifische Lärmschutzanforderungen aus der schalltechnischen Untersuchung entsprechend dem Bericht des Büros Soundplan im VEP vom 30.10.2023 umgesetzt. Im Einzelnen waren dies Maßnahmen gegen den vorhandenen Gewerbelärm im Osten des Plangebiets und den Verkehrslärm, insbesondere verursacht durch den Verkehr in der Esslinger Straße. Allgemeine Festsetzungen wurden nicht getroffen. Vielmehr wurden bei den Gebäuden die folgenden konkreten Maßnahmen vorgesehen:

- „Absorbierende Wandverkleidung“ über alle Geschosse



3. Obergeschoss

An den rot markierten Immissionsorten liegt eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts im Tageszeitraum vor. Es sind Festverglasungen, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können, vorzusehen.

- Balkonverglasung

An der Westfassade des punktförmigen Gebäudes befindet sich im 2. OG und 3. OG ein auskragender Balkon. Diese beiden Balkone sind aus Schallschutzgründen mit einer Verglasung an der Nord- und Westseite auszustatten (also L-förmig). Die Verglasung ist jeweils vom Boden bis zur Decke auszuführen.

Der Bericht des Büros Soundplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und somit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Durch diese Schallschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an die planerischen Lärmvorsorge erfüllt.

7.2.6 Versickerung von Niederschlagswasser

In zwei Zisternen wird sowohl im Osten als auch im Westen das Dachwasser gesammelt und soll zur Gartenbewässerung wiederverwendet werden. Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser wird in der Retentionsmulde und einer Rigole im Westen versickert. Überall verwendetes Dränpflaster oder Schotterrassen unterstützen die Grundwasserneubildung. Begrünte Flachdächer und eine begrünte Tiefgarage leisten einen weiteren Beitrag zur naturnahen Versickerung von Niederschlagswasser und tragen damit den gesetzlichen Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung.

7.2.7 Freiflächengestaltungsplan

Leitidee des Freiraumentwurfs ist die Schaffung eines gemeinschaftlichen agri-urbanen Wohnumfeldes, einer Verknüpfung von Wohnen mit urbaner Landwirtschaft, ganz im Sinne des Fellbacher IBA'27-Projektes "Agriculture meets Manufacturing". Der auf Sitzhöhe angebotene und den Reihenhauseingängen vorgelagerte Gebäudesockel schafft einen kommunikativen Übergang von privateren Bereichen zum öffentlichen Straßenraum. Der zentrale Gemeinschaftshof am Quartiersraum öffnet sich einladend zur Eppingerstraße und wird zum freiräumlichen Herz des Ensembles.

Eine versickerungsfähige Rieselfläche rollt sich wie ein roter Teppich auf die Straße und leitet auf das Grundstück. Über den Gemeinschaftsplatz spannen sich begrünte Brückenstege, welche die oberen Geschosse und die begehbaren Dachflächen der beiden Gebäudekörper miteinander verbinden.

Der Gemeinschaftshof ist Spielfläche und zentraler Aufenthaltsbereich zugleich.

Ein markantes Wasserbecken, Hochbeete für Gemüse und eine Permakulturwand erzeugen eine grüne Atmosphäre. Ein großes rundes Hochbeet mit Sitzgelegenheit an einem markanten solitären Nussbaum schließt den Gemeinschaftshof ab.

Rechts und links des Nussbaums erstrecken sich zwei lineare urbane Ackerstreifen entlang der Grundstücksgrenze. Das gärtnerische Grundmotiv wird auf die Dachflächen erweitert.

Auf den nicht zugänglichen Dachflächen erzeugen Solar- oder PV-Paneele Energie. In Kombination mit einer Dachbegrünung aus artenreichen Wiesenkräutern soll gleichzeitig ein ökologischer Mehrwert entstehen.

Auf dem Dach des Punkthauses im Osten ist die große Dachterrasse mit kleinem Gewächshaus vorgesehen.

Sämtliche im Freiflächenplan dargestellten Maßnahmen unterstreichen die soziale und ökologische Qualität des Quartiers und leisten einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfelds.

7.3 Der Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Fellbach geht der Vorhabenträger u. A. die folgenden Verpflichtungen bzw. Verpflichtungen zu den folgenden Themen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben
- Äußere Gestaltung des Bauvorhabens
- Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben
- Erfüllung von wohnpolitischen und sozialen Kriterien
- Errichtung von verschiedenen Mobilitätsangeboten
- Effektive Energienutzung, Energieeinsparung

8. Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan 03.01/2 "Eppingerstraße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt. Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen. Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind. Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die folgenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

8.1 Aktueller Gebietszustand

Die letzten Gebäude der einstigen Kofferfabrik wurden bereits 2018 abgerissen. Anschließend wurde das Grundstück aufgefüllt und vorübergehend Gras angesät. Mit dem neuen Bebauungsplan werden deutlich veränderte bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht geschaffen. Aus der heute möglichen Mischnutzung wird eine allgemeine Wohnnutzung mit höheren Nutzungsziffern.

8.2 Schutzgutbezogene Abwägung

Grundlagen für die Abwägung sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen sowie die vorliegenden Fachgutachten.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet war ursprünglich mit Gewerbebauten überbaut und überwiegend versiegelt. Durch das geplante Vorhaben ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine angemessene Nachverdichtung als klassische Innenentwicklungsmaßnahme gegeben. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück wird städtebaulich aufgewertet. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entsteht eine hohe Wohnqualität, die sich auch positiv auf die angrenzende Wohnbebauung und deren Bewohner auswirkt.

Für das Plangebiet bestehen Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen, die entsprechende Schallschutzmaßnahmen erfordern. Diese wurden detailliert erhoben und in der Planung umgesetzt, sodass der dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Entwurf alle Anforderungen an den Umgang mit Lärm erfüllt.

Grundsätzlich wird die Erholungseignung eines Bereiches auch durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt. Die Erholungsnutzung ist abhängig von der Zugänglichkeit und Begehrbarkeit des Landschaftsraumes. Das Plangebiet liegt mitten in einem bebauten Bereich. Es hat daher keine für die Erholungsnutzung relevante Bedeutung, erhält jedoch durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine deutliche Aufwertung.

Schutzgut Klima/Luft

Der Klimaahtas des Verbands Region Stuttgart von 2008 kennzeichnet das Plangebiet in der Planungshinweiskarte als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion. Diese Gebiete weisen eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die konkrete mikroklimatische Situation. Für diese Gebiete wird eher eine Vergrößerung des Vegetationsanteils und eine Betonung bzw. Erweiterung der Belüftungsflächen empfohlen.

Die Beurteilung der Fläche erfolgte vor Abbruch der Fabrikgebäude. Durch das vorübergehende Anlegen einer Rasenfläche stellte sich zwar ein anderer Beurteilungszustand dar, dieser hat jedoch keine tiefgreifenden Auswirkungen auf Klima und Luft. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Auswahl der Pflanzenarten und die Vergrößerung des Vegetationsanteils (Fassaden- und Dachbegrünung) im Vergleich zu einer reinen Rasenfläche ein positiver Effekt auf das Mikroklima und die Luftqualität entsteht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Datenabfrage bei Umwelt-Daten und -Karten Online Baden-Württemberg (online Kartendienst) wies nach, dass keine entsprechender Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Eingriffsbereichs vorliegen, auch nicht im benachbarten Umfeld. Somit sind keine Schutzgebietskulissen nach BNatSchG/NatSchG betroffen.

Pflanzen

Auf der Fläche wurde nach Abriss der Gewerbegebäude vorübergehend eine Rasenfläche angelegt. Diese ist naturschutzfachlich als geringbedeutend einzustufen.

Durch die Grünfestsetzungen und die Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan ergibt sich für das Schutzgut „Pflanzen“ eine deutliche Verbesserung.

Tiere

Sowohl die bereits 2019 durchgeführte Relevanzuntersuchung als auch die im Jahre 2022 durchgeführte Begutachtung ergaben keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden.

Durch die geplante Neubebauung mit seinen hochwertigen Grünräumen und die über den Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen z.B. für Insekten erfolgt eine Aufwertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Nach Abbruch der Gewerbebebauung inklusive Keller wurden die entstandenen Hohlformen mit Bodenmaterial der Einstufung Z0 gemäß VwV für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial verfüllt. Abschließend wurde eine Oberflächengestaltung mit Ablaufmöglichkeit des Niederschlagswassers in ein Schachtbauwerk modelliert und das Gelände mit Rasenansaat begrünt.

Daher ist anzunehmen, dass durch das geplante Vorhaben keine für das Schutzgut Boden und Fläche relevanten Eingriffe entstehen. Aufgrund der geplanten Grünflächen und Dachbegrünungen ergibt sich eine Aufwertung für das Schutzgut Boden im Vergleich zur Bestandssituation.

Altlasten

Im Plangebiet wurden nach Abbruch der Gebäude Bodenmaterial und Recyclingmaterial eingebaut, das Fremdbestandteile in nicht unerheblichem Ausmaß enthielt und für das keine Eingangsanalysen vorlagen. Das belastete Material wurde im Zeitraum vom 18.01.2021 bis zum 20.01.2021 wieder entfernt und durch neues Bodenmaterial mit Einstufungen in Z0 bis Z0*ersetzt. Dieser Vorgang wurde gutachterlich begleitet und dokumentiert. Der Gefahrverdacht durch Altlasten wurde durch die durchgeführten Orientierenden Untersuchungen nicht bestätigt. Da auf Grundlage der vorliegenden Dokumentationen nicht auszuschließen ist, dass auf der Fläche unterhalb der Auffüllung mit unbelastetem Bodenmaterial dennoch geringe Verunreinigungen mit Schadstoffen aus der früheren gewerblichen Nutzung und/oder aus Resten des Bauschuttrecyclingmaterials verblieben sind, wurden die Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Boden-Mensch mit Beweisniveau 2, Handlungsbedarf B=Belassen – Entsorgungsrelevant bewertet. Diese Einstufung steht einer Entwicklung der Fläche nicht entgegen, kann jedoch zu erhöhten Entsorgungskosten bei Erdarbeiten führen.

Der Umsetzung von Wohnnutzung stehen die Erkenntnisse nicht entgegen.

Erdmassenkonzept

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) BW vom 17.12.2020 ist zu beachten. Nach Aussage des Landratsamts Rems-Murr-Kreis (Amt für Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz) ist durch den Plangeber ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG anzustreben.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der Erschließung und Nachbarbebauung vorhanden sind, ist eine Reduzierung des Erdaushubs durch Veränderung der Höhenlage des Gebiets nicht möglich. Zudem handelt es sich bei dem vorhandenen Boden um Auffüllmaterial, das nach Abbruch der Bestandsbebauung verfüllt wurde. Gewachsener Oberboden ist nicht vorhanden.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Still- oder Fließgewässer sowie wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch angrenzend nicht vorhanden.

Die vorgesehene Dachbegrünung und Retentionsfläche unterstützen die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Die vorliegende Planung wirkt sich im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung positiv auf das Schutzgut Grundwasser aus.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen gemäß Plansatz 3.3.6 (G) Regionalplan Region Stuttgart. Diese Gebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden. Durch die geplante Bebauung ist von keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung auszugehen. Die Oberkante des Baugeländes liegt ca. 20m über dem Grundwasser. Über den wasserführenden Schichten liegen mindestens 8 m bis 10 m bindige und gering-

durchlässige Schichten vor, die als wirksame Schutzschicht gelten können. Durch die Bebauung mit einer eingeschossigen Tiefgarage wird die Mächtigkeit dieser Schutzschicht praktisch nicht verringert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich nicht bekannt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Auf einem gewerblich genutzten Grundstück war das städtebauliche Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung und überwiegend nutzungsorientierten Anforderungen unterworfen. Dagegen profitiert das Ortsbild nun vom neu geplanten Gebäudeensemble mit seinen begrünten Freiflächen. Die Anordnung der Neubebauung bildet eine identitätsstiftende Einheit. Durchgänge und Blickbeziehungen schaffen Verbindung in die Nachbarschaft.

Als Bestandsgebiet im Siedlungsbereich ergibt sich kein Übergang in die Landschaft. Das Landschaftsbild ist unbeeinflusst.

8.3 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken" [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.01/2 „Eppingerstraße“ beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird. Es handelt sich um Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß Baugesetzbuch. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die ursprünglich überbaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes, neu zu strukturieren, zu bebauen und die Grünausstattung zu qualifizieren.

9. Flächenbilanz

<u>Gesamter Geltungsbereich</u>	ca. 2.125 m ²	100 %
innerstädtisches Wohnquartier mit Gemeinschaftsflächen	ca. 2.125 m ²	100 %

Teil II Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzung im Plangebiet werden in Ergänzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt, die den Darstellungen des VEP eine für das Vorhaben verträgliche Flexibilität einräumen.

1. Dächer

Die im VEP dargestellten Flachdächer ermöglichen eine zeitgemäße Architektur und geben dem Gebäudeensemble einen eigenständigen Charakter. Sie ermöglichen in einer hohen baulichen Dichte zusätzliche Begrünung und Freizeitnutzung. Um sicherzustellen, dass die vorzusehende Begrünung bestimmte Qualitäten erreichen kann, werden Art und Aufbaudicken vorgegeben. Vorgaben zur Lage und Höhe der Solarmodule dienen dem gewünschten Erscheinungsbild eines „Gründachs“.

2. Äußere Gestaltung

Entsprechend dem VEP ist die Gebäudehülle in Holz in verschiedenen aufeinander abgestimmten Farbtönen zu gestalten. Dadurch wird über einen nachhaltigen Baustoff mit differenzierter Farbgebung eine visuelle Untergliederung erreicht, die sich am Maßstab der Nachbarschaft orientiert. Die Zulässigkeit geringfügiger Änderungen der im VEP dargestellten Fenster- und Fassadenaufteilung soll eine Flexibilität ermöglichen, ohne das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

3. Freiflächen

Durch die im VEP dargestellte Freiflächengestaltung entsteht ein durchgrüntes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität, das sowohl einen Beitrag zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Artenvielfalt und zum Mikroklima leisten kann. Die Zulässigkeit geringfügiger Änderungen der im VEP dargestellten Freiflächenplanung sollen eine Flexibilität ermöglichen, ohne das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

4. Einfriedigungen

Die im VEP dargestellten Einfriedigungen in Form von Hecken stellen zusätzliche Lebensräume für Vögel dar und bieten zahlreichen Tierarten ein Nahrungsbiotop. Sie

sind ein Baustein zum Erhalt und zur Entwicklung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum. Um sicher zu stellen, dass der Gedanke des gemeinschaftlichen Quartiers erkennbar bleibt, werden weitere Einfriedigungen ausgeschlossen.

5. Müllbehälterabstellflächen

Um eine Beeinträchtigung der Freibereiche zu verhindern und ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sind Müllbehälterabstellplätze außerhalb der Gebäude zu bepflanzen oder mit in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmten Bauteilen einzuhausen.

6. Antennenanlagen

Um ein qualitätsvolles Erscheinungsbild des Quartiers sicherzustellen, sind die Art und die Anzahl der Antennenanlagen geregelt und auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert, damit die Gestaltwirkung von Fassaden und Dach nicht beeinträchtigt wird.

Christian Plöhn
Amtsleiter Stadtplanungsamt