

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 27.01/1 „Schnaiter Weg“

Aufstellung des Bebauungsplans 27.01/1 „Schnaiter Weg“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 27.01 „Schnaiter Weg“, Markung Schmiden; Aufhebung des Bebauungsplans 27.02 „Weidach I“ vom 04.10.1974 im oben genannten Geltungsbereich.

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Plangebiet

Lage

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schmiden. Es wird im Norden von der Hasenwaldstraße, im Osten und Süden von der Stauferstraße begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung am Schnaiter Weg an das Gebiet an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2517/2, 2524, 2528, 2529, 2529/3, 2529/2, 2531, 2531/3 und 2531/4.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 23.05.2017.

Gebietsgröße und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 6.200 m² groß. Das Gelände fällt relativ gleichmäßig um 70 cm von Süden nach Norden zur Hasenwaldstraße ab und ist überwiegend bebaut. Die bestehenden Gebäude werden von Bürobetrieben und Schulungs-/Fortbildungseinrichtungen genutzt. Ein städtisches Grundstück mit ca. 1.240 m² im Norden des Gebiets liegt brach.

Die Höhe der bestehenden Gebäude (Oberkante der Flachdachgesimse) liegt bei 10,50 m bis knapp 11 m über dem Gelände; lediglich das Gebäude Stauferstraße 13 ist mit ca. 8,20 m etwas niedriger.

Westlich und nordwestlich des Gebiets liegt ein Wohngebiet mit 2-geschossigen Reihenhäuser- bzw. Mehrfamilienbebauung. Nördlich liegt die Fröbelschule mit sonderpädagogischem Bildungs- und Beratungsangebot. Östlich und südöstlich – jenseits der Stauferstraße – liegt ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ursprüngliche planungsrechtliche Grundlagen

Der seit dem 04.10.1974 geltende Bebauungsplan 27.02 „Weidach I“ setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Gewerbegebiet fest für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (d. h. mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung).

Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Wohnbauoffensive 2020 hat sich die Stadt Fellbach zum Ziel gesetzt, die vorhandenen städtischen Innenentwicklungspotenziale so schnell wie möglich für sozialgerechten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Das nicht bebaute städtische Grundstück gehört zu diesem Potential der Wohnbauoffensive. Für die, an das städtische Grundstück angrenzend, vorhandene Bebauung wurden verstärkt die Umnutzungsmöglichkeiten nachgefragt, sodass über die Schaffung neuen Planungsrechts eine Neuordnung des Gesamtbereichs angestrebt wird. Im Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung und zur östlich angrenzenden Gewerbenutzung soll eine Mischnutzung ermöglicht werden.

3. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - sieht im Bereich des Plangebiets eine „Gewerbliche Baufläche“ vor. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, dass sowohl der Sicherung des Bestands gewerblicher Betriebe und der gewerblichen Weiterentwicklung sowie der Wohnnutzung dient. Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Nicht zugelassen werden gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO), da dadurch und durch den damit verbundenen Verkehr eine weitere Lärmbelastung des heute schon vorbelasteten Gebiets erfolgt. Wegen ihres Flächenbedarfs werden – Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO) und wegen ihrer Auswirkung auf die Umgebung Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zugelassen. Damit soll insbesondere einer „städtebauliche Abwertung“ des Gebiets und Konflikten mit den im zukünftigen Bewohnern entgegen gewirkt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Sie darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Die Auswirkungen der Versiegelung auf Natur und Umwelt - insbesondere auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima - werden durch die Begrünung der Tiefgaragenoberfläche auf einer mindestens 60 cm mächtigen Erdschicht kompensiert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird zur westlich angrenzenden Wohnbebauung auf 1,2 und zur östlich angrenzenden Gewerbebebauung auf 1,4 festgesetzt. Dadurch entsteht ein städtebaulicher Übergang zum jeweils angrenzenden Bestand. Durch die Festsetzung der GFZ von 1,4 wird die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für MI um 0,2 überschritten. Die

bisher gültige GFZ von 1,8 für ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird an die im Mischgebiet mögliche Wohnnutzung angepasst. Erkennbare Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Überschreitung der Obergrenze nicht geschaffen.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Freihaltung des öffentlichen Raums von Parkierung bleiben Garagengeschosse gem. § 21a BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen über eine im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt und ermöglichen zur Stauferstraße und dem angrenzenden Gewerbegebiet im Südosten eine 4-geschossige und zum vorhandenen Wohngebiet im Westen eine 3-geschossige Bebauung. Mit der abgestaffelten Höhenfestsetzung wird ein Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung erreicht und eine Entwicklungsmöglichkeit für den Bestand gegeben.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die großzügig ausgewiesenen Baufelder ermöglichen eine hohe Flexibilität für die zukünftige Bebauung hinsichtlich der Anordnung und Ausrichtung an den Baugrundstücken. Dies ist als Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe städtebaulich vertretbar und entspricht der an 3 Seiten angrenzenden vorhandenen Bebauung.

Durch die zulässige Abweichung des seitlichen Grenzabstands soll ungewollte planerische Härte vermieden und der Bestand gesichert werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die bisher über Baulasten geregelten Zufahrten zu den Flurstücken Nr. 2528, Nr. 2531 und Nr. 2529 werden planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert und als Mischfläche ausgebaut.

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist mit der Bushaltestelle Stauferstraße in unmittelbarer Nähe gegeben. Der Fellbacher Bahnhof mit den S-Bahnlinien 2 und 3 befindet sich ca. 600 m entfernt in fußläufiger Erreichbarkeit.

Ruhender Verkehr

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen im gesamten Plangebiet zulässig. Eine Zu- bzw. Abfahrt über die Hasenwaldstraße ist nicht zulässig. Dadurch wird das vorhandene Wohngebiet vor zusätzlichem Verkehr geschützt.

Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 20.03.2017 des Ingenieurbüros Heine +Jud vor. Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet durch den Straßenverkehr tags um 8 dB(A) und nachts um 9 dB(A) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Gewerbelärm nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Durch entsprechende Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen ist sicherzustellen, dass in schutzbedürftigen Räumen die Innenpegel (Schlafräume nachts: 25 dB(A), Wohnräume tags:

30 dB(A), Kommunikations- und Arbeitsräume tags: 30-40 dB(A); in Anlehnung an die VDI 2719) nicht überschritten werden.

Bei den Fassaden mit Überschreitungen durch Gewerbelärm sind Festverglasungen denkbar, sollten sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. Gegenüber dem Verkehrslärm sind entsprechende passive Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, Schallschutzfenster) zu ergreifen.

Gehrecht

Das Gehrecht in Nord-Süd-Richtung zwischen Flurstück 2529/3 und der Hasenwaldstraße wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt und ermöglicht eine direkte Fußwegeverbindung zum ÖPNV.

Leitungsrecht

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Fellbach SWF festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebots entlang der Stauerstraße mit vorgeschriebener Bepflanzung entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite, wird dauerhaft eine einheitliche Grüngestaltung dieses Straßenzugs in östlicher Richtung sichergestellt.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 30.05.2018 des Büros Grünwerk ergab, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten berührt werden können. Zur Abwendung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Dazu gehört die Beachtung der Vogelschutzperiode von 1. März bis 30. September, das Anbringen eines Bauschutzzaunes nördlich der Hasenwaldstraße, bei Grünpflanzungen die Verwendung von Laub- und Vogelährgehölzen sowie das Anbringen künstlicher Nisthilfen.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung auf Kampfmittel des Büro Hinkelbein vom 06.06.2017 ergab das Teilbereiche des Untersuchungsgebiets aufgrund der Luftbildauswertung als „bombardierte Bereich“ bezeichnet werden. Eine vertiefende Untersuchung ist im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich.

Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	ca. 6.160 m ²
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 5.280 m ²
Versorgungsfläche	ca. 40 m ²
Verkehrsfläche	ca. 840 m ²

Teil II Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Einfriedigung sowie Art und Größe der Werbeanlagen tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt.

Britta Steinerstauch
Stellvert. Amtsleiterin