
Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 08.06/3 „Schwabstraße“

Aufstellung des Bebauungsplanes 08.06/3 „Schwabstraße“ im Planbereich 08.06 Schwabstraße, Markung Fellbach; Aufhebung des Bebauungsplans 08.06/1 „Schwabstraße“ (Hallenbad) vom 18.10.1990 im oben genannten Geltungsbereich.

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Anlass 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. Auch dieses Grundstück gehört zu diesen Flächen. Nach Fertigstellung des neuen Sport- und Freizeitbad F3 kann die Fläche des ehemaligen Hallenbads einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ausgangspunkt für eine im Herbst 2018 durchgeführte Konzeptvergabe unter dem Thema „Urbanes Wohnen im Zentrum“ waren der Stadtentwicklungsprozess STAFFEL'25, Machbarkeitsstudien und eine Bürgerbeteiligung.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Fellbacher Innenstadt, etwa 200 m vom Rathaus entfernt. Hier befinden sich verschiedene öffentliche Einrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und ein zentraler Knotenpunkt des ÖPNVs. Zudem befindet sich im Norden die Schwabenlandhalle und die Musikschule und an der nordöstlichen Ecke die Wicherschule. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben.

Der ca. 5.000 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst die Flurstücke 4575/1, 4575/4, 4575/5 und einen Teilbereich des Flurstücks 4581 (Buchenweg).

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 19.09.2019.

3. Planungsrecht

Flächennutzungsplan Unteres Remstal

Der Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert Juli 2019- sieht im Bereich des Plangebiets eine „Gemeinbedarfsfläche - Hallenbad“ vor. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Der gültige Bebauungsplan 08.06/1 „Schwabstraße“ (Hallenbad) aus dem Jahre 1990 setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf – Hallenbad- und Verkehrsfläche fest. Die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung wird durch den vorhandenen Bebauungsplan nicht abgesichert, daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Da die zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² liegt und es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Es ist daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die aufgrund der Planung verbleibenden Eingriffe gelten im Sinne des § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

4. Konzeptvergabe

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2017 wurde für den Bereich des alten Hallenbads ab September 2018 das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb „Urbanes Wohnen im Zentrum“ europaweit ausgeschrieben. Ziel war es, für das städtische Grundstück das bestmögliche Entwicklungskonzept mit einem hohen Anteil an geförderten Wohnraum zu erhalten.

Eine Bewertungskommission hat am 26.02.2019 den Beitrag des Siedlungswerks und der Architekten Element A empfohlen und der Gemeinderat dies in seiner Sitzung am 21.05.2019 beschlossen (Vorlage 069/2019).

5. Städtebau

Das Konzept sieht für das zentrumsnah gelegene Gelände ein lebendiges, urbanes Wohnquartier vor, das sich in Höhenentwicklung und Körnung (Typologie) in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt und eine hohe Wohnzufriedenheit und Identifikation mit dem Quartier ermöglicht.

Es werden fünf maßstäbliche Wohngebäude um eine gemeinsame großzügige Hofsituation gruppiert. Vorhandene Raumkanten werden aufgenommen. Durch die geschickt orientierte Gruppierung, öffnet sich der Innenraum, andererseits wird die Mitte als verbindende Adresse eingerahmt.

6. Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind wegen ihrer baulichen Ausprägung an diesem Standort unverträglich.

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 0,5 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 Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,25 festgesetzt.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für GRZ und GFZ ist im Rahmen der Innenentwicklung erforderlich, um das städtebauliche Ziel eines verdichteten Wohnens in Zentrumsnähe mit allen Standortvorteilen zu erreichen. Die Lagegunst des Plangebiets soll dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Bebauung zu bewirken. Sie ist aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert, um die bauliche Nutzung weiterer Freiflächen zu begrenzen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind einem innerstädtischen Wohnquartier städtebaulich angemessen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere Belichtung und Besonnung, werden dennoch durch die Einhaltung der not-

wendigen Gebäudeabstände nicht beeinträchtigt. 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. Das heute schon größtenteils versiegelte Grundstück wird durch die Neubebauung aufgewertet.

Mit den festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen fügt sich die Planung gut in den vorhandenen Bestand ein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem vorliegenden Siegerentwurf der Architekten Element A.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Eine Tiefgarage ist mit Ausnahme der Pflanzgebotflächen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Der Zufahrts- und Ausfahrtsbereich ist an der Schillerstraße fixiert.

ÖPNV

Die Bushaltestelle Lutherkirche der Buslinien 60, 67, 207, 211 und 212 und die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie U1 und U16 befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

Dadurch ist die Neubebauung gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Grünordnerische Festsetzungen

Um einen Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushalts und der örtlichen klimatischen Situation zu leisten, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Flachdächer sind intensiv zu begrünen (min. 25 cm Erdschicht im Mittel, zu bepflanzen mit Stauden, Sträuchern, Gräser, bodendeckende Gehölze und Wildkräuter)
- Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen mit 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und mit Hecken, Strauchpflanzungen und standortgeeigneten Vogelnährgehölzen zu bepflanzen.
- Pro 150 m² Gartenfläche ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
- Als Einfriedigungen sind nur heimische Laubhecken zu verwenden.

Die Festsetzung der Einfriedigungen soll zusätzlich ein Einfügen in den Bestand gewährleisten.

7. Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	5.042 m ²
davon: allgemeines Wohngebiet	4.626 m ²
Verkehrsfläche	416 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 und -farbe sowie zu Fassadenmaterial und -farbe tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt.

Christian Plöhn
Amtsleiter