

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

Beteiligungszeitraum 20.12.2019 - 31.01.2020

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
Amprion 06.12.2019	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens und Neuplanungen liegen aktuell nicht vor.	-	-
Abfallwirtschaftsgesellschaft Rems-Murr (AöR) 27.12.2019	<p>Das geplante Bebauungsgebiet mit geplanten Büro- und Wohneinheiten ist durch die vorhandenen Straßen (Ringstraße sowie Pestalozzistraße) für die Müllfahrzeuge anfahrbar.</p> <p>Nach den B-Planunterlagen erfolgt die Abfallunterbringung unterirdisch in der zu bauenden Tiefgarage. Die 2-Rad- bzw. 4-Rad-Behälter werden nach der Beschreibung mittels Abfalllift direkt in den nordwestlichen Arealzugang gehoben und temporär an einen ausgewiesenen Sammelplatz temporär zur Leerung bereitgestellt.</p> <p>Die Müllbehälter müssen so bereitgestellt werden, dass diese vom zuständigen Entsorgungsunternehmen erkannt werden, dass diese zur Leerung bereitgestellt wurden.</p> <p>Die grundsätzlichen Anforderungen an Transportwege aus der DGUV Regel 114 - 601 Branche Abfallwirtschaft Teil 1 sind einzuhalten.</p>	Der Vorhabenträger hat die Entsorgung des Mülls und die dazu notwendigen Aufstellflächen intensiv mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft/Herrn Dr. Meier abgestimmt.	Bereits berücksichtigt
	Die Müllbehälter befinden sich gemäß des Planes auf der Tiefgaragenebene in einem separaten Raum mit ca. 81,4 m ² . In diesem Zusammenhang weisen wir auf die DGUV Regel 114 - 601 Branche Abfallwirtschaft Teil 1: Abfallsammlung	Diese Information wurde an den Vorhabenträger weitergereicht.	-

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>hin. Darin werden grundsätzliche Anforderungen an Transportwege von zwei- und vierrädrigen Abfallsammelbehältern gegeben. Wir gehen davon aus, dass diese Anforderungen eingehalten werden.</p>		
<p>Handwerkskammer Region Stuttgart 29.01.2020</p>	<p>Gegen die beschriebene „Stadtwerdung“ der Ringstraße in Fellbach haben wir Bedenken. Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend gewerblich geprägt. Wir halten die Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit dem Schwerpunkt Wohnen (laut Bau- und Nutzungskonzept) inmitten eines solchen Gebiets für bedenklich, da hierdurch Wohnnutzung näher an das bestehende Gewerbegebiet heranrückt. Dies hätte zum einen negative Folgen für die angrenzenden Gewerbebetriebe, zum anderen stehen durch die geplante Büro- und Wohnnutzung dringend benötigte Gewerbebauflächen nicht mehr für die Ansiedlung mittelständischer Handwerksbetriebe zur Verfügung. Diese „Zweckentfremdung“ mit dem damit verbundenen Verlust gewerblicher Baufläche bedauern wir außerordentlich. Die durch den Vorhabenträger vorgesehene Bebauung enthält größtenteils Wohnbebauung. Diese verträgt sich unseres Erachtens nicht mit den vorhandenen Immissionsbelastungen und der angrenzenden gewerblichen Nutzung. Eine Mischnutzung ist schon alleine wegen der Überschreitung der maßgeblichen Immissions-</p>	<p>Ziel ist es, durch die Gebietsausweisung eine der Lage entsprechende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen, die einen städtebaulichen Beitrag leistet an einer Nahstelle im gewachsenen Stadtgefüge. Die Bestandssituation weist eine stark heterogene Nutzungsstruktur auf. Mit der konkreten Entwicklung von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle wird ein Übergang möglich vom bestehenden Gewerbegebiet östlich des Plangebiets und der mit Wohnen durchmischten Gemengelage im Westen anschließend. Um das städtebauliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum und Gewerbefläche auf engem Raum zu realisieren, wird als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Entwicklung von Baugebieten in Gemengelagen wie diese bringt es mit sich, dass mit Lärmimmissionen umgegangen werden muss. Mit der Einführung des Urbanen Gebietes als Baugebietskategorie in der Baunutzungsverordnung, wird genau diese Thematik berücksichtigt. Die Schaffung von</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>richtwerte der TA Lärm nachts durch die bereits vorhandenen Betriebe (vgl. schalltechnische Untersuchung) unglücklich und nur durch weitergehende Schallschutzmaßnahmen bzw. Grundrissplanung möglich. Erfahrungsgemäß entwickeln sich auch schon Mischgebietsflächen mittel- bis langfristig in Richtung Wohngebiet. Planungsrechtlich lässt sich dies kaum verhindern. Hier jedoch wird das Wohnen sogar von vorne herein forciert. Eine Wohnbebauung im Plangebiet würde zu einer evtl. Konfliktsituation mit den angrenzenden Gewerbebetrieben führen, die ausschließlich zulasten der bestehenden umliegenden Gewerbebetriebe gelöst werden könnte.</p> <p>Insbesondere dürfen durch diese heranrückende Insel-Wohnbebauung keine nachteiligen Auswirkungen für bestehende umliegende Gewerbebetriebe entstehen.</p> <p>Auch die Erhaltung sowie die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe angrenzend zum Plangebiet müssen gewährleistet sein. Es ist nicht auszuschließen, dass hier durch die geplante Neuerrichtung von Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung Immissionskonflikte entstehen. Es muss sichergestellt sein, dass die bestehenden Betriebe durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in ihrer Existenz gefährdet werden.</p> <p>Aus unserer Sicht sollte jedenfalls auch langfristig die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich</p>	<p>Wohnraum an dieser zentralen Stelle im Stadtgefüge mit Nähe zum Bahnhof und der Einkaufsstraße ist wünschenswert und sinnvoll.</p> <p>Besondere Anforderungen werden an die Aufenthaltsräume gestellt. Die Außenwohnbereiche sind nicht tangiert.</p> <p>Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden entsprechende Maßnahmen erforderlich. Die Verwendung des Hamburger Fensters ist ausgeschlossen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanung ist dem Immissionsschutz angemessen Rechnung getragen und es ist nicht zu befürchten, dass die vorhandene gewerbliche Nutzung in der Umgebung eingeschränkt wird.</p> <p>Die Stadt erreicht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Ziel, die Bestandssituation mit dem bisher schon engen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe städtebaulich neu zu ordnen und baulich zu lösen. Eine städtebauliche Ordnung herzustellen und Konfliktsituationen zu lösen, ist originäre Aufgabe der Bebauungsplanung.</p> <p>Auch die Neuplanung von Gewerbe in direkter Nachbarschaft zu bestehender schutzbedürftiger Wohnnutzung ist städtebaulich eine Herausforderung.</p>	

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>erhalten bleiben, wenn auch mit Rücksicht auf die weiter südwestlich angrenzende Wohnbebauung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang ergänzend darauf hinweisen, dass Handwerksbetriebe aufgrund der typisierenden Betrachtungsweise oft als wesentlich störend eingestuft werden und deshalb auf die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes angewiesen sind.</p> <p>Wir regen deshalb an, das Plangebiet einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung zuzuführen und auf die Wohnbebauung zu verzichten, so dass es sich in die umliegende Baunutzung einfügt. Die jetzigen Planungen entsprechen unseres Erachtens nicht der Gebietscharakteristik.</p>	<p>Die Stadt Fellbach befasst sich aktuell intensiv mit einer Strategie zur Gewerbeflächenentwicklung. Neben der Bedarfsberechnung muss es auch darum gehen, Bestandsgebiete zu qualifizieren und Nutzungen zu sortieren. Das Plangebiet ist dafür ein Beispiel.</p>	
<p>Bezirkshammer Rems-Murr der Industrie- und Handels- kammer Region Stuttgart 28.01.2020</p>	<p>Die IHK-Bezirkshammer Rems-Murr begrüßt, dass das aktuelle Bau- und Nutzungskonzept für das geplante Gebäudeensemble auch eine Gewerbenutzung vorsieht. Wir regen jedoch an, künftige Einschränkungen insbesondere bei Immissionen der umliegenden Gewerbebetriebe durch die geplante Wohnbebauung bereits im Planungsstadium zu unterbinden und die Interessen der betroffenen Gewerbebetriebe im Rahmen des Gebots der Konfliktbewältigung vorrangig zu berücksichtigen.</p>	<p>Ziel ist es, durch die Gebietsausweisung eine der Lage entsprechende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen, die einen städtebaulichen Beitrag leistet an einer Nahstelle im gewachsenen Stadtgefüge. Die Bestandssituation weist eine stark heterogene Nutzungsstruktur auf. Mit der konkreten Entwicklung von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle wird ein Übergang möglich vom bestehenden Gewerbegebiet östlich des Plangebiets und der mit Wohnen durchmischten Gemengelage im Westen anschließend.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
		<p>Um das städtebauliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum und Gewerbefläche auf engem Raum zu realisieren, wird als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.</p> <p>Die Entwicklung von Baugebieten in Gemengelage wie diese bringt es mit sich, dass mit Lärmimmissionen umgegangen werden muss. Mit der Einführung des Urbanen Gebietes als Baugebietskategorie in der Baunutzungsverordnung, wird genau diese Thematik berücksichtigt. Die Schaffung von Wohnraum an dieser zentralen Stelle im Stadtgefüge mit Nähe zum Bahnhof und der Einkaufsstraße ist wünschenswert und sinnvoll.</p> <p>Besondere Anforderungen werden an die Aufenthaltsräume gestellt. Die Außenwohnbereiche sind nicht tangiert.</p> <p>Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden entsprechende Maßnahmen erforderlich. Die Verwendung des Hamburger Fensters ist ausgeschlossen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanung ist dem Immissionsschutz angemessen Rechnung getragen und es ist nicht zu befürchten, dass die vorhandene gewerbliche Nutzung in der Umgebung eingeschränkt wird.</p> <p>Die Stadt erreicht mit dem vorhabenbezo-</p>	

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
		genen Bebauungsplan das Ziel, die Bestandssituation mit dem bisher schon engen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe städtebaulich neu zu ordnen und baulich zu lösen. Eine städtebauliche Ordnung herzustellen und Konfliktsituationen zu lösen, ist originäre Aufgabe der Bebauungsplanung.	
Regierungspräsidium Stuttgart 27.01.2020	Es handelt sich nach dem von der Kommune vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan . Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist die Agglomerationsregelung nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 als Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.	Den Anforderungen aus dem Baugesetzbuch ist in der Begründung zum Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen. Es handelt sich zudem um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Einzelhandel ist im Bebauungsplan auf Grund der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen.	bereits inhaltlich umgesetzt bereits inhaltlich umgesetzt
Telefonica 28.01.2020	Keine Anregungen und Bedenken	-	-
Planungsverband Unteres Remstal 20.02.2020	Der Planungsverband hat keine Anregungen oder Bedenken. Der Bebauungsplan ist als aus dem aktuellen FNP entwickelt zu bezeichnen.	-	-
Transnet 23.01.2020	Keine Anregungen und Bedenken	-	-

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
Unitymedia 16.01.2020	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	-	-
Verband Region Stuttgart 28.12.2019	Der Planung stehen regionalplanerische Ziele <u>nicht</u> entgegen. Zu beachten gilt die regionalplanerische Bruttowohndichte/Freiraumsicherung gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z): Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen die folgende Werte vorgegeben: Oberzentrum 90 EW*/ha Schwerpunkte des Wohnungsbaus 90 EW*/ha Mittelzentren 80 EW*/ha Unterzentren 70 EW*/ha sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit 60 EW*/ha Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum 55 EW*/ha übrige Gemeinden beschränkt auf Eigenentwick-	Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes ist das Ziel einer gewissen städtebaulichen Dichte verknüpft. Auf rund 0,5 ha Fläche entstehen 66 Wohneinheiten zusammen mit rund 700 m ² Büronutzung. Dies ist für Fellbach als Mittelzentrum an dieser zentralen Stelle im Stadtgebiet eine verträgliche urbane Dichte.	bereits inhaltlich umgesetzt

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	lung 50 EW*/ha		
Landratsamt Rems-Murr-Kreis 25.02.2020 13.05.2020	<p><u>Artenschutz</u> In der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung werden vertiefende Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse empfohlen. Eine abschließende Beurteilung der Artenschutzaspekte ist daher erst nach Vorliegen vollständiger Unterlagen möglich.</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Es bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht zum aktuellen Planungsstand keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Grundsätzlich ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes in Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet als unproblematisch zu erachten. Im hier vorliegenden Fall ist jedoch eine differenzierte Betrachtungsweise notwendig. Aus der schalltechnischen Untersuchung (Heine + Jud, Projekt 1995/2 - 06.06.2019) geht hervor, dass auf das Plangebiet sowohl Gewerbelärm, als auch Straßen- und Schienenlärm einwirken und die zulässigen Immissionsrichtwerte z. T. deutlich überschritten werden. Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, wurde die Grundrissgestaltung des geplanten Gebäudes so angepasst, dass die Fenster schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume) in den schallgeschützten In-</p>	<p>Inzwischen liegen die Ergebnisse der speziellen Artenschutzuntersuchung vor. Es sind keine streng oder besonders streng geschützten Arten betroffen. Die Unterlagen werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt.</p> <p>-</p> <p>Mit der Festsetzung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen“ werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung und der Büros erforderlich. Der Bebauungsplan enthält konkrete Festsetzungen wie die Grundrissorientierung und die Verwendung von baulich-technischen Lösungen im Bereich der Fenster. Die Verwendung des Hamburger Fensters ist ausgeschlossen.</p> <p>Im Vorgriff auf das Genehmigungsverfahren ist eine Prüfung zu spezifischen Maßnahmen des konkreten Bauvorhabens wie z. B. festverglaste Loggien und Prallschrei-</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>bereits inhaltlich umgesetzt</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>nenhof orientiert sind. Stellenweise wird die Einhaltung von Lärmimmissionsrichtwerten auch durch verglaste Loggien sichergestellt. Trotz sorgfältiger Planung gibt es immer noch Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume an "lauten" Fassaden. Da laut schalltechnischer Untersuchung Festverglasungen, vorgehängte Fassaden oder Prallscheiben nicht wünschenswert sind, wird dort empfohlen, die Verwendung von sogenannten HafenCity-Fenstern zu prüfen. Da die Nutzung von HafenCity-Fenstern zwar technisch sinnvoll, aber rechtlich angreifbar ist, wird aktuell davon abgeraten, sie einzusetzen. Sofern der Bebauungsplan und das Vorhaben weiter verfolgt werden sollen, muss anderweitig sichergestellt werden, dass ein gesundes Wohnen/Leben/Arbeiten ohne Einschränkung der benachbarten Gewerbebetriebe möglich ist.</p>	<p>ben erfolgt und die Umsetzbarkeit gutachterlich bestätigt.</p>	
	<p><u>Grundwasserschutz</u> Angaben zu den hydrogeologischen Verhältnissen bzw. einem möglichen Eingriff in das Grundwasser fehlen. Im Textteil ist auf das beiliegende Merkblatt "Bauen im Grundwasser" hinzuweisen. Vorsorglich ist das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" zu beachten.</p>	<p>Die Belange des Grundwasserschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt und abgewogen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers liegt nicht vor (siehe auch Altlasten). Der Schaden konnte in die Tiefe abgegrenzt werden.</p>	<p>bereits inhaltlich umgesetzt</p>
	<p><u>Bodenschutz</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p><u>Altlasten</u> Das Flurstück Nr. 3116/4 (Gesamter Planbereich) ist derzeit im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf "B" (Belassen) und dem Kriterium "Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" bewertet und gilt damit als Altlastverdachtsfläche.</p> <p>Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung wurden auf dem betroffenen Flst. Nr. 3116/4 zwei Bereiche mit hohen Belastungen an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt, die bis in ca. 3 bzw. 11 m Tiefe reichen. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ehemalige Diesel-Tankstelle mit unterirdischem 15.000-Liter-Tank in Verbindung mit Fasslager für Öle und Lösemittel - Heizöllagerung mit zwei unterirdischen 20.700-Liter-Tanks <p>In beiden Fällen konnte der Schaden in die Tiefe abgegrenzt werden, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Außerdem wurden die Auswirkungen einer Untergrundverunreinigung durch Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) auf dem Nachbargrundstück (Flst. Nr. 3116/3) durch stark erhöhte Konzentrationen in der untersuchten Bodenluft</p>	-	

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	festgestellt. Direkte Belastungen im Boden selbst sind auf dem Flst. Nr. 3116/4 in den jetzt vorgelegten Gutachten nicht dokumentiert.		
	In den Textteil des Bebauungsplans sind folgende Bestimmungen aufzunehmen: Die im Rahmen der Orientierenden Untersuchung durch das Büro Wehrstein Geotechnik festgestellten Untergrundverunreinigungen (Gutachten vom 19.05.2014, 11.08.2014 und 19.03.2015) sind im Zuge der geplanten Neubebauung durch Bodenaushub unter gutachterlicher Begleitung eines in der Altlastensanierung erfahrenen Geologischen Büros mittels Bodenaushub bzw. Bodenaustausch zu sanieren.	Der Text wurde im Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.	bereits inhaltlich umgesetzt
	Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Planbereich im Kenntnissgabe-Verfahren sind nicht zulässig. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, ist an allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.	Unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Information an die Genehmigungsbehörde weitergereicht.	bereits inhaltlich umgesetzt

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p><u>Abwasserbeseitigung</u> Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist über die Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Grundwasser/Oberflächenwasser die Anforderungen aus dem Wassergesetz behandelt. Das Plangebiet wird zu fast 100 % mit einer Tiefgarage unterbaut. Eine ausreichende Erdüberdeckung ist im Freianlagenplan ersichtlich. Diese dient als Versickerungsvolumen. Der Pflanztrog zentral im Innenhof bietet zusammen mit weiteren technisch angelegten Retentionsflächen ein Rückhaltevolumen von Niederschlagswasser. Ein detaillierter Entwässerungsplan ist auf Ebene des Genehmigungsverfahrens vom Vorhabenträger vorzulegen.</p>	<p>bereits berücksichtigt.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8)“

TÖB	Stellungnahme TÖB	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
	<p>Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.</p>	<p>Die Anlage von Zisternen wäre auf Grund der Tiefgaragenunterbauung nicht umsetzbar. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist als Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Es sind entsprechende Maßnahmen im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser vorzusehen. Eine extensive Dachbegrünung mit einem gewissen Maß an Retentionsvolumen ist als Festsetzung im Bebauungsplan gefordert. Die Neuplanung sieht Retentionsflächen in Form von Dachbegrünung und Spacern in den Grünflächen – fixiert im Vorhaben- und Erschließungsplan - vor.</p>	berücksichtigt