Stadtplanungsamt: Fellbach,	Ausfertigung: Fellbach,
Christian Plöhn Amtsleiter	Beatrice Soltys, Baubürgermeisterin

STADT FELLBACH

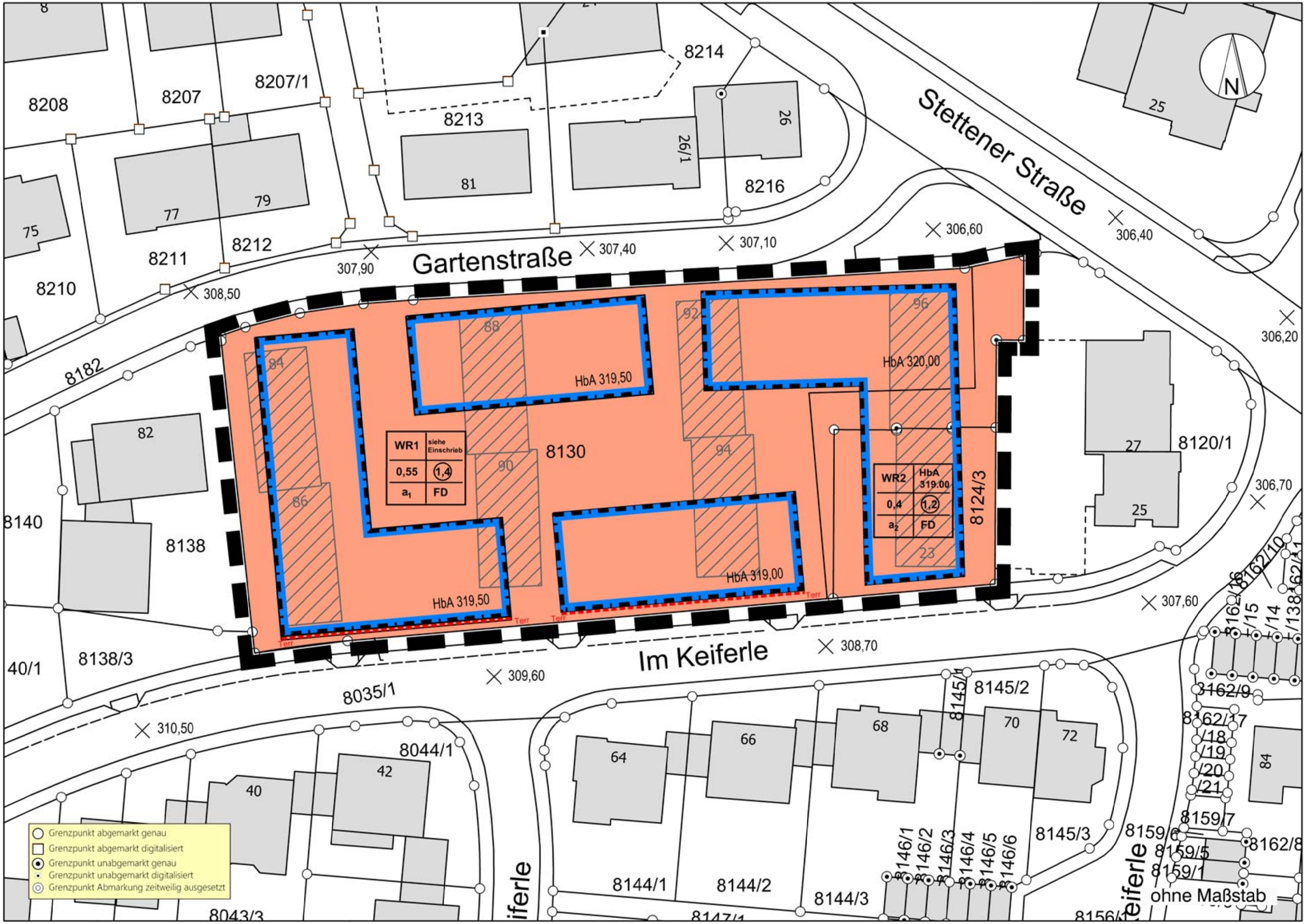
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

08.12/1 Keiferle (Gartenstraße)

IM PLANBEREICH 08.01 Keiferle

MAßSTAB 1 : 500 **Entwurf: 03.09.2020**



Gartenstraße
Stettener Straße
Im Keiferle
Keiferle
8130
8124/3
8120/1
8182
8138
8138/3
8140
8035/1
8044/1
8043/3
8144/1
8144/2
8144/3
8145/1
8145/2
8145/3
8146/1
8146/2
8146/3
8146/4
8146/5
8146/6
8159/5
8159/6
8159/7
8162/8
8162/9
8162/10
8162/17
8207
8207/1
8208
8210
8211
8212
8213
8214
8216
WR1
siehe Einschrieb
0,55
1,4
a1
FD
WR2
HbA 319.00
0,4
1,2
a2
FD
HbA 319,50
HbA 319,50
HbA 320,00
HbA 319,00
Terr
307,90
307,40
307,10
306,60
306,40
306,20
306,70
307,60
308,50
308,70
309,60
310,50
N
Grenzpunkt abgemarkt genau
Grenzpunkt abgemarkt digitalisiert
Grenzpunkt unabgemarkt genau
Grenzpunkt unabgemarkt digitalisiert
Grenzpunkt Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
ohne Maßstab

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO
HbA 319,50	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN §§ 16 und 18 BauNVO

Bauweise,überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a_1 / a_2	abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Terr	Terrasse

Sonstige Planzeichen

× 282,4	Kanaldeckelhöhen (Bestand)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD	Flachdach

Nutzungsschema

Art der Nutzung	Höhe baul. Anlagen (HbA) in m ü.NN
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 08.12/1 KEIFERLE (GARTENSTRASSE)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) (BauGB)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) (BauNVO)
Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 612, 613) (LBO)
Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057) (PlanzV 90)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

A.2. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauGB)

Im WR 1 sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

A.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen (HbA) als Planeintrag. Die eingetragenen Werte sind das Höchstmaß.

Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind als Maximalhöhe in Metern über Normalnull bezogen auf die Oberkante Attika festgesetzt.
Durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie darf die HbA ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn mit diesen Anlagen zur Fassade des Gebäudes ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten wird.
Durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen/Aufbauten (z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Außenantennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) darf die HbA ausnahmsweise überschritten werden, wenn ihre Grundflächen in Summe 10 % der Dachfläche nicht überschreiten (vgl. auch Örtliche Bauvorschriften).

A.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a_1 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass auch an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

a_2 = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass auch an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

A.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung bestimmt.
Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen (Terr) zulässig.

A.6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 6 Abs. 3 LBO)

Für die Baufenster entlang der Gartenstraße wird die Tiefe der Abstandsflächen in West-Ost-Richtung unabhängig von der Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m festgesetzt.

A.7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet sind Tiefgaragen zulässig durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
Garagen und Stellplätze sind an anderer Stelle unzulässig.

A.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Artenschutz

Zur Wiederherstellung von Lebensstätten seltener und gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Tierarten sind folgende Maßnahmen fachgerecht im Baugebiet durchzuführen.

CEF-Maßnahmen CEF 1 - Anbringung von 2 Fledermauskästen (Sommerquartiere)

Für den Verlust eines Fledermausquartieres der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) an Gebäude Nr. 88 sowie den Nachweis von vereinzeltem Fledermauskot (Zwergfledermaus) an den Gebäuden Nr. 86 und Nr. 92 wird die Beschaffung und Anbringung von 2 Fledermauskästen – FTH- (Sommerquartiere) erforderlich.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen hat eine dauerhafte Anbringung der Nistkästen an den neuen Gebäudefassaden auf dem Grundstück 8130 selbst oder am neu angelegten Baumbestand nach einer entsprechenden Entwicklungszeit der Bäume zu erfolgen.

Die Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese umgehend gleichwertig zu ersetzen.

CEF 2 - Anbringung künstlicher Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter

Für den Verlust von insgesamt 7 Revieren des Haussperlings (Passer domesticus) an den Gebäuden Nr. 86 (2 Reviere), 88, 90, 94 (2 Reviere) und 96 wird die Beschaffung und Anbringung von insgesamt 3 künstlichen Nisthilfen erforderlich: 2 Stück „Sperlingskoloniehaus 1 SP“ und 1 Stück Nisthöhle „1B“, D = 32 mm

Nach Fertigstellung des Baumaßnahmen hat eine dauerhafte Anbringung der Nistkästen an den neuen Gebäudefassaden auf dem Grundstück 8130 selbst oder am neu angelegten Baumbestand nach einer entsprechenden Entwicklungszeit der Bäume zu erfolgen.

Die künstlichen Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese umgehend gleichwertig zu ersetzen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen, voll- und teilversiegelten Flächen hat großflächig über die Vegetationsbereiche als Flächenversickerung oder durch Sammlung und Einleitung in

oberirdische oder oberflächennahe ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen etc.) zu erfolgen.

Auf dem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Fassungsvermögen von mindestens 20 l je m² versiegelter Fläche vorzusehen. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal mit Zwangsentleerung auszustatten.

Die versiegelten Freiflächen wie Terrassen, Gartenwege und Grundstückszufahrten sind in die Vegetationsbereiche zu entwässern, soweit das Oberflächenwasser nicht anderweitig versickert wird.

A.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen möglichst unter der Verwendung von gebietsheimischen, regionaltypischen Laub-und Vogelnährgehölzen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Ausgenommen sind Wege, Zugänge, Zufahrten und zulässige Nebenanlagen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad sind flächig extensiv zu begrünen und diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 15 cm, die Substratschicht mindestens 5 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete bodendeckende Gehölze, Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.
Die Dachbegrünung mit entsprechendem Dachaufbau muss dem jeweils gültigen Stand der Technik entsprechen.
Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15°.
Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung „A 9. Pflanzverpflichtung" aufgeführten Maßgaben zu begrünen. Absturzsicherungen von Dachterrassen in Staffelgeschossen sind an der Innenkante der Außenwand zu errichten.
Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden, wenn sie mindestens einen Abstand von 1,20 m zur Fassade des Gebäudes einhalten.

Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind notwendige technischen Anlagen/Aufbauten (z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Außenantennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Summe ihrer Grundflächen darf maximal 10 % der Dachfläche betragen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind einseitig schräg aufgeständert über der Dachbegrünung anzubringen. Sie haben zur Außenhaut des Gebäudes einen Abstand von 1,50 m einzuhalten.
Der Mindestabstand zwischen Oberfläche Substratschicht und Unterkante Paneel muss mindestens 30 cm betragen.

B.2. Einfriedungen(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen als Hecken entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von 2,00 m inklusive möglicher Sockelmauer zulässig.

B.3. Antennenanlagen und Mobilfunkanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden unzulässig.
Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen werden. Sie sind farblich der benachbarten Dachfarbe anzugleichen.
Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

C.1. Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude, der Umgestaltung von Grundstücken sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder eine Entwicklungsform sowie ihre Nist- Brut, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen, sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

C.2. Schutz des Grundwassers

- Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerkssohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.
- Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen. Das Landratsamt trifft dann die weiteren erforderlichen Entscheidungen.
- Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutagefördern, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn der Grundwasserbenutzung ein Antrag beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu stellen (siehe auch Merkblatt „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“). Das Landratsamt trifft im Einzelfall die Entscheidung, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder eine Erlaubnis nach § 93 Abs. 3 Wassergesetz (WG) ohne Bekanntmachung des Antrags oder Unterrichtung der Beteiligten erfolgen kann bzw. eine erlaubnisfreie Benutzung nach § 46 WHG vorliegt. Die Dauer eines wasserrechtlichen Verfahrens beträgt in der Regel drei Monate.
- **Verwiesen wird auf die Inhalte des geotechnischen Berichts zum Vorhaben vom 29.10.2019.**

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-verkehr/umweltschutz/grundwasserschutz-und-wasserversorgung/

C.3. Regenwassermanagement

Dem Baugesuch ist ein Nachweis über den qualifizierten Umgang mit Niederschlagswasser und eine Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mit entsprechendem Flächenbedarf beizufügen. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten.

C.4. Kampfmittelbelastung

Für den Geltungsbereich ist eine Belastung durch Kampfmittel nicht auszuschließen. Die Erkundung von Kampmittel liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen kann angeraten sein. Von Bohr-, Grab- und Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten kann im Zusammenhang mit Kampfmitteln eine große Gefahr ausgehen.

C.5. Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodeneingriffen (Keller, Tiefgarage) ist das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart zu beteiligen.

C.6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Vor Eingriffen in den Untergrund ist der Geschäftsbereich des Landratsamtes zu beteiligen.

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften 08.12/1 „Keiferle“ (Gartenstraße) im Stadtteil Fellbach

Plangebiet

1. Lage, Abgrenzung und Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten auf Gemarkung Fellbach zwischen der Gartenstraße und der Straße „Im Keiferle“, nahe der Stettener Straße.
Das Plangebiet ist aktuell durch vier Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise mit einer Gebäudelänge von jeweils 40 Metern bebaut. Das Plangebiet ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohngebietes. Es ist hinsichtlich der Wohnnutzung sehr homogen. Durch die umgebenden Straßen Im Keiferle und Gartenstraße ist das Plangebiet voll erschlossen.
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das Grundstück 8130 und 8124/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 5200 m².
Im Bereich des Grundstücks 8130 gilt der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag. Für das Grundstück 8124/3 (540 m²) gilt der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan.

Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt das gesamte Grundstück baulich neu zu entwickeln. Die Zeilenbebauung soll abgerissen werden und es ist beabsichtigt, die städtebauliche Struktur neu zu ordnen, um langfristig eine verträgliche Entwicklung zu initiieren. Der Wunsch nach Nachverdichtung und zusätzlicher Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Modernisierung der Bebauung ist wirtschaftlich nicht tragfähig. So ist eine Neubebauung sinnvoll, die mit der gewählten Anordnung der Gebäude eine identitätsstiftende bauliche Einheit schafft und durch den innenliegenden Freianlagenbereich eine funktionierende Nachbarschaft unterstützt.
Der Bebauungsvorschlag, der als Basis für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes hervorgegangen ist, kann mit bestehendem Planungsrecht nicht umgesetzt werden, daher ist das Planungsrecht anzupassen.

2. Geltendes Planungsrecht und Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan Unteres Remstal

Der Flächennutzungsplan Unteres Remstal zuletzt geändert Juli 2019 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, konkretisiert der Bebauungsplan das Ziel des Flächennutzungsplans.
Der Bebauungsplan ist somit als aus dem FNP entwickelt zu bezeichnen.

Bestehende Bebauungspläne

Der bisher gültige Bebauungsplan 08.12 „Keiferle“ (rechtskräftig seit 20.04.1979) setzt für das Plangebiet zwischen Gartenstraße und Im Keiferle Allgemeines Wohngebiet fest. Entstanden ist hier reine Wohnbebauung. Die Geschossflächenzahl von 1,0 steht einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke nach heutigen Maßstäben entgegen. Auch der Verlauf der Baugrenze ist aus der Örtlichkeit heraus nicht mehr nachvollziehbar.
Um die beabsichtigte Wohnbebauung und Freianlagenplanung zu ermöglichen, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

3. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan, der der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und damit der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter aufweist. Im näheren Umfeld befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundfläche mitzurechnen wäre. Zudem darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, beinhalten und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Das betroffene Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5200 m² auf. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die vorgenannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind daher gegeben. Es handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen klassischen Fall der Innenentwicklung. Durch das geplante Vorhaben werden primär bereits heute versiegelte Flächen überplant.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen. Insbesondere kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für

durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich, da diese gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB so gewertet werden, als wären sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen. Des Weiteren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Inhalt des Bebauungsplans

1. Städtebauliche Konzeption

Die Entwurfsidee ist, das großzügige Quartier mit offener Randbebauung aus insgesamt 4 Baukörpern mit 3 bzw. 4 Geschossen baulich zu fassen und somit aus der Tradition der Zeilenbebauung auszubrechen. Gleichzeitig entsteht eine natürliche Mitte als Freiraum und eine angemessene städtebauliche Situation mit eigener Identität und gleichzeitig guter Integrierung in die vorhandene Stadtstruktur. Dabei unterscheiden sich die Einzelbaukörper in ihrer Körnung nicht von der Nachbarbebauung.
Die Höhenentwicklung der Umgebung ist größtenteils dreigeschossig und hat einen Hochpunkt mit dem 5- 8- geschossigen Pflegeheim an der Stettener Straße.
Diesem Hochpunkt wird ein viergeschossiges Gebäude am nordöstlichen Quartiersabschluss gegenüber gestellt. Das Nachbargebäude nördlich der Gartenstraße ist aus der Straßenflucht zurückgerückt, so dass hier eine Aufweitung entsteht und die erforderliche Distanz gewahrt bleibt. Insgesamt schafft die Geschossigkeit in Verbindung mit den gut gegliederten Baukörpern und den Vor- und Rücksprüngen angenehme räumliche Proportionen der Baukörper und eine gute Maßstäblichkeit.
Die Erschließung der Gebäude über Laubengänge stärkt den Innenbereich des neuen Quartiers als Begegnungsraum und fördert den Aufenthalt.
Der ruhende Verkehr ist einer Tiefgarage untergebracht mit Zufahrt über die Gartenstraße. Erschlossen wird das Plangebiet durch die umgebenden vorhandenen Erschließungsstraßen und konkret durch die Gartenstraße, an der die Tiefgaragenzufahrt liegt.

2. Art der baulichen Nutzung

Um das städtebauliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum zu realisieren, wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR 1und WR 2) festgesetzt. Die Homogenität des Bestandsgebiets als großräumiges Wohngebiet ist deutlich zu erkennen und ein Qualitätsmerkmal, welches es zu erhalten gilt. Ein Durchdringen von dem Wohnen dienenden Versorgungsnutzungen bzw. nichtstörende Handwerksbetriebe, die ausnahmsweise zugelassen werden könnten, würden den Gebietscharakter zerstören.
In diesem Fall wird mit einer verdichteten Wohnbebauung auch der Gefahr entgegengewirkt, dass sich mögliche Wohnfolgeeinrichtungen und Versorgungseinrichtungen mangels Dichte nicht tragen. Westlich der Neubebauung in direkter Nachbarschaft befindet sich bereits ein Kindergarten.

Der Investor verfolgt an der Stelle selbst eine reine Wohnnutzung und macht dies über den Vorhaben- und Erschließungsplan deutlich.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf als Ergebnis eines wettbewerblichen Verfahrens beinhaltet die Zielsetzung einer angemessenen baulichen Nachverdichtung im WR 1. Neben dem städtebaulichen Ziel, die Bebauung zwischen der Gartenstraße und Im Keiferle neu zu entwickeln, steht die Schaffung von mehr Wohnraum auf Grund der angespannten Wohnraumsituation. Dies wird durch eine behutsame Nachverdichtung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereiches als weiteres Ziel erreicht. Durch die verträgliche Erhöhung der Nutzungsziffern kann dieses Ziel erreicht werden. Der stimmige Gesamtentwurf zeigt auf, dass eine geringfügige Überschreitung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl mit ca. 0,1 und 0,2 städtebaulich gerechtfertigt und vertretbar ist. Die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen im WR 1 berücksichtigt ebenfalls das Wettbewerbsergebnis und folgt der städtebaulichen Konzeption. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt durch ausreichende Abstandsflächen und die damit verbundene ausreichende Belichtung und Belüftung verbunden mit der Schaffung qualitätsvoller Freiflächen. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs über eine Tiefgarage mindert dazu die Emissionen durch den Kfz-Verkehr.
Durch die geringe Überschreitung der Obergrenzen und den Ausgleich durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und Retentionsmaßnahmen für Niederschlagswasser ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die städtebauliche Konzeption setzt sich für die künftige zulässige Bebauung im WR 2 sinnvoll fort bei kleinerer Grundstücksfläche. Im WR 2 soll die mögliche Höhenentwicklung des Baukörpers auf dem Grundstück auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden und sich in der Höhe dem westlich benachbarten Baufenster angleichen. Mit der Erhöhung des Hauses 1 gelingen eine städtebauliche Akzentuierung der Neubebauung und zugleich das Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Die Bebauung und auch deren Umgebung profitieren von der Planung einer Tiefgarage, die den Bereich von zusätzlichem ruhendem Verkehr freihält und damit die Aufenthaltsqualität erhöht. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl der Tiefgarage ergibt sich als logische Konsequenz der baulichen Verdichtung auf dem Grundstück. Eine gewisse ökologische Wertigkeit hinsichtlich des Retentionsraums für Niederschlagswasser und Raum für Vegetation wird durch eine entsprechende Überdeckung der Tiefgarage erreicht.
Insgesamt ergibt sich eine höhere Ausnutzung bereits bebauter Grundstücke sinnvollerweise auch mit der Ausnutzung der vorhandenen Erschließung und schont den Außenbereich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf Natur und Umwelt - insbesondere auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima - werden durch die qualitätsvolle Begrünung des Innenhofes mit entsprechender Überdeckung der Tiefgarage teilweise kompensiert. Mit der festgesetzten maximalen

Höhe der baulichen Anlagen fügt sich die Neubebauung gut und verträglich in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sie einen Block bilden mit innenliegendem Hof. Dieser trägt zur Steigerung der Wohnqualität bei und unterstützt ein nachbarschaftliches Miteinander.
Die Einbeziehung des Flurstücks 8124/3 und die jeweilige festgesetzte Bauweise als abweichende Bauweise machen eine flexible bauliche Ergänzung des neuen Gebäudeensembles möglich.

Das neue Baugebiet soll einen durchlässigen Charakter entwickeln, der von Einzelgebäuden im Sinne einer offenen Bauweise geprägt wird. Die offene Bauweise gewährleistet zudem, dass Einzelgebäude mit seitlichen Abständen errichtet werden und damit die Abstände zwischen den einzelnen Zeilen gewährleistet bleiben. Auf diese Weise wird sich die Körnung der neuen Bebauung gut in die bestehende Bebauungsstruktur in der Umgebung einfügen. Neben der Durchgrünung des Gebietes ist auch eine Durchlüftung gegeben.
Der Gebäudeentwurf sieht vor, dass die Terrassen im Erdgeschoss über die vertikale Fassadenebene hinausragen und dies über die gesamte Gebäudelänge. Dies ermöglicht funktionierende Flächen zur privaten Außennutzung.

5. Abstandsflächen

Im WR 1 wird die landesrechtlich vorgegebene Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden im WR 1 auf höchstens 3,50 m herabgesetzt. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Akzentuierung des östlichen Gebäudes an der Gartenstraße durch die Gebäudehöhe. Dementsprechend wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Der landesrechtlich erforderliche Brandüberschlagsweg von mind. 5 m bleibt gewahrt.

Bei der Festsetzung geringerer Abstandsflächenmaße als grundsätzlich nach der LBO gefordert, wurde darauf geachtet, dass auch weiterhin den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Nachbarschutz sowie den Erfordernissen der Gefahrenabwehr Rechnung getragen ist. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume ist gesichert bzw. die Grundrisse sind entsprechend anzuordnen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzer des Gebietes sollen unterirdisch (Tiefgarage) untergebracht werden.

Die Festsetzung einer Tiefgarage entspricht dem Wettbewerbsergebnis und ist sinnvoll, um das Plangebiet von ruhendem Verkehr freizuhalten und damit städtebaulich eine Aufwertung zu erreichen und die Wohnqualität zu steigern.
Auf oberirdische Parkierungsflächen, wie sie im Bestand vorhanden sind, kann verzichtet werden.
Nebenanlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Im WR 2 sind Nebenanlagen zulässig.

Die Anordnung von Kellerräumen und anderen Anlagenteilen ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese sind abweichend von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unterirdisch zulässig.

7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um die gesetzlichen Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser zu erfüllen, sind Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser festgesetzt. Besonders bei verdichteter Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad ist der Verminderung von Regenabflüssen ist vor der Ableitung in die Kanalisation der Vorrang zu geben. Der Grundgedanke besteht darin, Abflüsse am Entstehungsort oder in der näheren Umgebung zu vermeiden, zu verringern oder zumindest stark zu verzögern. Bei Starkregenereignissen ist auch das Kanalnetz stark beansprucht, so dass hier eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung der Oberflächenwasser wichtig bei Kapazitätsproblemen ist.
Auf Grund der Tiefgarage und der Beschaffenheit des Bodens bietet es sich an, eine Zisterne vorzusehen.
Auch kleinklimatisch kann die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung einen wichtigen Beitrag darstellen durch die Möglichkeit der Verdunstung.

8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die angrenzenden Bestandsstraßen Ring- und Gartenstraße gewährleistet.

9. Pflanzverpflichtung

Zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes und zur klimatischen Verbesserung soll das Plangebiet eine starke Durchgrünung erfahren mit Baumstandorten, Großsträuchern und versickerungsfähigen Wegebelägen. Die Freiflächen sollen einen hohen Aufenthaltswert haben und Verweilmöglichkeiten bieten.
Ziel muss sein, den Anteil der versiegelten Flächen so gering als möglich zu halten.
Außer durch größere und kleinere Grünflächen im Stadtgebiet lassen sich auch durch Dachbegrünungen stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Im Gegensatz zu monotonen Kies-, Bitumen- oder Blechflächen verbessern begrünte Dächer das Kleinklima und filtern Schadstoffe aus. Eine Aufheizung der Dachfläche wird vermieden. Im Sommer wird über einem Dachgarten ein großer Teil der eingestrahlten Sonnen-

energie zur Verdampfung von Wasser umgesetzt. Je nach Art der Begrünung wird auch Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab.

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, Fassadengestaltung, Einfriedigung und Außenantennen tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung in die Umgebung einfügt und das Erscheinungsbild qualitätsvoll ist.

Im Bebauungsplan werden **Flachdächer** mit einer Neigung bis max. 15° festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf dem Siegerentwurf des Wettbewerbes. Die Bestandsgebäude sind mit Satteldächern versehen und auch in der Umgebung sind mit wenigen Ausnahmen Satteldächer vorherrschend. Auch durch die Wahl der Dachform als Flachdach hebt sich die Neubebauung in der bestehenden Dachlandschaft ab als eigene städtebauliche Einheit. Was das Verhältnis von Gebäudehöhe und Ausnutzung angeht, besteht bei Flachdachgebäuden ein gutes Verhältnis.
Die Gestaltung der **Fassade** ist im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Die Fassade aus Kalksandstein in der Kombination mit großflächigen Holzelementen schafft einen lebendigen Eindruck und unterteilt die großen Fassadenflächen angenehm mit einem gliedernden Effekt. Auch wird durch die Materialwahl eine zusätzliche Aufheizung des Plangebietes im Sommer auf ein verträgliches Maß reduziert.
Einfriedungen dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen heimischer Arten bis zu einer Höhe von 2,00 m ausgeführt werden. Mit der Vorgabe der Gestaltung mittels Hecken wird ein zusätzlicher ökologischer Wert geschaffen. Tiere können diese Hecken nutzen und das Gebiet behält einen lebendigen Eindruck und unterstreicht den durchgrünten Charakter des Gebietes. In der äußeren Wahrnehmung entsteht nach Süden ein Gebietsabschluss mit einer grünen Wand.
Zur Ordnung der Dachlandschaft werden **Außenantennen** im Baugebiet nur begrenzt zugelassen (eine Antenne pro Gebäude). Durch die Einschränkung der Zulässigkeit und Farbgebung soll eine negative Fernwirkung vermieden werden. Die architektonische Wirkung der Gebäude würde empfindlich gestört.

Umweltbelange

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 Keiferle (Gartenstraße) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen. Gleichwohl besteht für

die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren.
Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Entwurf; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen sowie die vorliegenden Fachgutachten.

1. Aktueller Gebietszustand

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, denn eine weitgehende Bebauung der überplanten Flächen ist bereits seit langem gegeben.
Es handelt sich also nicht um die Entwicklung von Bauland in bislang offener, nicht überplanter Landschaft, sondern um eine städtebauliche Neustrukturierung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes mit den gängigen Folgewirkungen wie Überbauung und Versiegelung.

2. Schutzgut bezogene Abwägung

Schutzgut Mensch
Das Plangebiet ist bereits mit Wohngebäuden überbaut. Der aktuell gültige Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets eine Ausnutzung von 0,4 GRZ und 1,0 GFZ und liegt damit unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Bei der Neuplanung handelt es sich um ein Vorhaben mit vier Mehrfamilienhäusern auf einer durchgehenden Tiefgarage als Ersatz für die heute vorhandenen vier Zeilenbauten bestehend aus je zwei Gebäuden. Das Wohngebäude „Im Keiferle 23“ wird dagegen zunächst nicht abgerissen, es ist noch in einem besseren Zustand.
Ziel ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch eine angemessene Nachverdichtung als klassische Innenentwicklungsmaßnahme bei Erhalt der Wohnnutzung. Über den neuen Bebauungsplan ist eine dichtere Bebauung möglich und gleichzeitig die Freiflächen aufgewertet. Die Wohnqualität erhöht sich für die Bewohner selbst und auch für die Nachbarschaft. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt durch ausreichende Abstandsflächen und die damit verbundene ausreichende Belichtung und Belüftung verbunden mit der Schaffung qualitätsvoller Freiflächen. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs über eine Tiefgarage mindert dazu die Emissionen durch den Kfz-Verkehr.
Durch die höhere Ausnutzung des Grundstücks über die gesetzlichen Obergrenzen und den Ausgleich durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und der Grünausstattung ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut.

Nach der Umgebungslärmkartierung der Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) von 2017 ist die geplante Bebauung nicht von den Lärmemissionen der Bundesstraße, die in ca. 160 m Entfernung am östlichen Rand vorbei läuft, betroffen.

Was den motorisierten Individualverkehr angeht, beschränkt dieser sich vorrangig auf den Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet selbst.
Durch die Lage in einem großen zusammenhängenden Wohngebiet ist der Bereich hinsichtlich Gewerbelärms unkritisch.

Nach Aussagen des Ingenieurbüros Heine + Jud wird im Baugebiet der gültige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV trotz des Straßenlärms der B 14 nachts eingehalten. Die Zumutbarkeitsgrenze wird somit nicht erreicht. Da die Beurteilung im Nachtzeitraum meist das strengere Kriterium darstellt, wird auch tags von einer Einhaltung des Grenzwertes ausgegangen. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die Erholungseignung wird durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt, die Erholungsnutzung ist abhängig von der Zugänglichkeit und Begehbarkeit des Landschaftsraumes. Das Plangebiet liegt mitten in einem bebauten Bereich und so kann dem Plangebiet keine für die Erholungsnutzung relevante Bedeutung für die Erholungsnutzung zugesprochen werden.

Schutzgut Klima/Luft
Nach dem Klimaaltas des Verbands Region Stuttgart von 2008 ist das Plangebiet in der Planungshinweiskarte als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion und erheblicher klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingestuft. „Diese ausgewiesenen bebauten Bereiche übernehmen für sich und angrenzende Siedlungen bedeutende klimarelevante Funktionen, wobei die Art und Dimension der vorhandenen Bebauung sehr unterschiedlich sein kann. Locker bebaute, gut durchgrünte Gebiete mit geringen Gebäudehöhen ermöglichen am Siedlungsrand einen nahezu ungestörten Luftaustausch, der auch lokale Windsysteme beinhaltet; das trifft insbesondere auf Hanglagen zu, an deren Fuß sich bebaute Gebiete befinden, wobei diese Hanglagen auch zur Kaltluftbildung beitragen.
Gebiete mit vereinzelten Hochhäusern stellen zwar eine Behinderung des Windfeldes dar, lassen jedoch einen Luftaustausch zu und führen aufgrund vorhandener Grünflächen nicht zu übermäßiger Erwärmung. In dieser Flächenausweisung sind auch verdichtete Siedlungsbereiche aufgenommen, deren klimatisch-lufthygienische Belastung nicht übermäßig hoch ist.“ (Klimaatlas Region Stuttgart, 2008).
Durch den neuen Bebauungsplan findet eine Nutzungsintensivierung statt, die über die für Wohngebiete übliche Ausnutzung hinausgeht. Im Raum Nordwürttemberg kommen die häufigsten und stärksten Winde im langjährigen Mittel aus Westen bzw. Südwesten (Angaben Landeshauptstadt Stuttgart, www.stadtklima-stuttgart.de). Der ungestörte Luftaustausch durch West- und Südwestwinde wurde jedoch schon bislang durch die in nord-süd ausgerichteten Bestandsgebäude beeinträchtigt. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll künftig nur noch eines von vier Häusern in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sein (Haus 4). Die Häuser 1, 2 und 3 sind hingegen in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die Freifläche zwischen den Häusern fungiert als lokale Luftschneise. Dies dürfte letztlich

dazu führen, dass sich der Luftaustausch durch die auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 08.12/1 „Keiferle“ möglichen Gebäude nicht verschlechtert. Der Unterschied in den Baumöglichkeiten zwischen bestehendem und neuem Bebauungsplan hat auf den Belang Klima somit keinen entscheidenden negativen Einfluss. Kleinklimatisch ist durch die Maßnahmen im Freianlagenplan mit differenziert gestalteter Grünfläche, Retentionsflächen und Dachbegrünung als sommerlicher Wärmeschutz mit einem positiven Effekt auf das lokale Kleinklima zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Datenabfrage bei der Umwelt Baden-Württemberg (online Kartendienst) erbrachte kein Vorliegen entsprechender Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Eingriffsbereichs, auch nicht im benachbarten Umfeld. Somit sind keine Schutzgebietskulissen nach BNatSchG/NatSchG betroffen.

Die zur Neubebauung vorgesehene Fläche einschließlich ihres Umfeldes wurde am 29.03.2019 durch das Büro Grünwerk örtlich besichtigt. Die Relevanzuntersuchung erfolgte ausschließlich durch eine Prüfung der Habitatstrukturen.

Abbildung 1*: Luftbildaufnahme der Untersuchungsfläche mit den acht Wohngebäuden. Darstellung mit Liegenschaftskataster. Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2019), Quelle: Büro Grünwerk 2019*

Das Gelände weist auf Grund der baulichen und naturräumlichen Gegebenheiten eine potenzielle Eignung für Vögel und gebäudebewohnende Fledermausarten auf. Unabhängig des vorhandenen Planungsrechts ist der Artenschutz zu bewältigen. Für das Plangebiet gelingt das durch das Anbringen von Nistkästen für Haussperlinge und Fledermäuse temporär an den Gebäuden Gartenstraße 81 + 82 in unmittelbarer Nachbarschaft und langfristig durch das Anbringen der Nistkästen an der Neubebauung. Das Gebäude ist ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verpflichtend vereinbart. Als Interimslösung sind entsprechende Nistkästen am Gebäude westlich des Plangebietes angebracht worden.

Durch die deutlich detaillierteren Grünfestsetzungen und die Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan ergibt sich für das Schutzgut eine Verbesserung, auch wenn die Versiegelung insgesamt durch das Ziel der Nachverdichtung zunimmt. Die bestehenden teils

größeren Bäume und Sträucher können auf Grund des Tiefgaragenbaus nicht erhalten werden. Durch die festgesetzte Dachform als Flachdach wird eine Dachbegrünung möglich.
Durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage, müssen sieben Bestandsbäume entfallen. Neugepflanzt werden 12 Bäume unterschiedlicher Größe.

Schutzgut Boden
Das Gebiet liegt im Süden von Fellbach am Hanganstieg zum Kappelberg. Laut Gutachten von Wehrstein Geotechnik vom 29.10.2019 sind gemäß der geologischen Karten von Baden-Württemberg im Untergrund die Gesteine des Gipskeupers zu erwarten, die überdeckt sind von Hangschuttmassen, Hanglehmen, Fließerden als quartäre Ablagerungen. In allen durchgeführten Aufschlüssen sind laut Gutachten zuoberst künstliche Auffüllungen aus Gemischen aus Schluff, Sand, Kies und Schotter mit Einlagerungen von Bauschuttresten und Holz in einer Mächtigkeit von 1,10-3,90 m vorhanden.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich insgesamt um einen Standort innerhalb der Siedlungsgefüge von Fellbach. Laut Gutachten gibt es großflächige Aufschüttungen im Gebiet, so dass dort keine naturnahen bzw. natürlichen Bodenschichtungen mehr vorhanden sind.
Nach Aussage des Gutachtens sind die Böden geringdurchlässig, Sickerwasser kann auftreten.
Nach überschlägiger Auswertung des gegebenen Gebietszustandes ist derzeit ein Flächenanteil von rund 25 Prozent überbaut bzw. befestigt oder versiegelt (Gebäude, Stellplätze, Gehweg etc.). Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und der anthropogenen Überformung der Böden auf den nicht versiegelten Flächen kommt dem Umweltaspekt Boden innerhalb des Plangebiets eine sehr geringe Bedeutung zu.

Der Planungsbereich ist bereits planungsrechtlich als Baugebiet festgesetzt. Die Nachverdichtung mit einer GRZ-Steigerung um rund 10 % ist vorhanden. Zur Zerstörung der Bodenfunktion in den oberen Schichten trägt die Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage bei. Diese nachteilige Umweltauswirkung kann auch durch die gewählten Maßnahmen mit Bepflanzung und Erdüberdeckung nicht vollständig kompensiert werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eine Nachverdichtung mit dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, rechtfertigt hier die Inanspruchnahme des Schutzguts Boden. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Das bedeutet, dass sie nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgeglichen werden müssen. Hier kommt der zum Ausdruck, dass der Nachverdichtung ein besonderer Stellenwert gerade auch gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft einzuräumen wird.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

Im Gebiet gibt es nach den Kartengrundlagen der Umwelt Baden-Württemberg keine Altlastenstandorte.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser
Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden.
Grundwasser wurde bei den Sondierungen von Büro Wehrstein Geotechnik nicht angetroffen. Von einem zusammenhängenden Grundwasserleiter in relevanter Tiefenlage ist damit nicht auszugehen; geringe Sickerwasserzutritte, Interflow in quartären Deckschichten oder Stauwasseransammlungen sind laut dem Gutachten im Jahresgang jedoch möglich. Der Abstand zum obersten Grundwasserleiter beträgt demnach mehr als 7 Meter, sodass besondere Maßnahmen in Bezug auf das Grundwasser nicht notwendig sind.
Auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist überwiegend über die unbebauten Flächen und geeignete Retentionsanlagen zu speichern bzw. zu versickern.
Für das Schutzgut ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Durch die Ausweisung eines großen Baufensters war bisher planungsrechtlich keine Feinsteuerung der Gebäudeplatzierung vorhanden. Die entstandene Zeilenbebauung in Nord-Süd-Ausrichtung ist markant. Typisch sind die zwischen den Gebäudezeilen sich ergebenden Freibereiche mit Gemeinschaftsnutzungen. In der Nachbarschaft findet sich eine solche Zeilenbebauung nicht wieder.
Die Anordnung der Neubebauung bildet eine identitätsstiftende nach innen gewandte bauliche Einheit. Durchgänge und Blickbeziehungen schaffen Verbindung in die Nachbarschaft.
Als Bestandsgebiet im Siedlungsbereich ergibt sich kein Übergang in die Landschaft. Das Landschaftsbild ist unbeeinflusst.

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 notwenige Maß zu beschränken" [§ 1a (2) BauGB].
Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 08.12/1 Keiferle (Gartenstraße) 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 bereits bebaubare und seit langem auch überbaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes neu zu strukturiert, die Gebäude zu erneuten und die Grünausstattung zu qualifizieren.

03.09.2020

Christian Plöhn
Amtsleiter Stadtplanungsamt