

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 08.12/1 Keiferle 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 m<sup>2</sup>.

Im Bereich des Grundstücks 8130 gilt der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag. Für das Grundstück 8124/3 (540 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 angenehme räumliche Proportionen 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, der Schaffung von Wohnraum zu realisieren, wird als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2) festgesetzt. Die Homogenität des Bestandsgebiets als großräumiges Wohngebiet ist deutlich zu erkennen und ein Qualitätsmerkmal, welches es zu erhalten gilt. Ein Durchdringen durch dem Wohnen dienenden Versorgungsnutzungen bzw. nichtstörende Handwerksbetriebe, die ausnahmsweise zugelassen werden könnten, würde 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 0,15 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 durch ausreichende Abstandsflächen und die damit verbundene ausreichende Belichtung und Belüftung verbunden mit der Schaffung qualitativvoller Freiflächen gewahrt. 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 trotz kleinerer Grundstücksfläche sinnvoll fort. 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 geringe Erhöhung der Geschossflächenzahl als Resultat der städtebaulichen Akzentuierung mittels eines Gebäudes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Im Raum Nordwürttemberg kommen die häufigsten und stärksten Winde im langjährigen Mittel aus Westen bzw. Südwesten (Angaben Landeshauptstadt Stuttgart, [www.stadtklima-stuttgart.de](http://www.stadtklima-stuttgart.de)). Die Möglichkeit zu ungestörtem Luftaustausch erfährt keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation, da die Luftströmung durch West- und Südwestwinde bisher auch durch die nord-süd-ausgerichteten Bestandsgebäude beeinträchtigt ist. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll künftig nur noch eines von vier Häusern in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sein (Haus 4), sowie das vorhandene und weiterhin mögliche Gebäude im Südosten. Die Häuser 1, 2 und 3 sind hingegen in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die Freifläche zwischen den Häusern fungiert als lokale Luftschneise. Dies führt letztlich dazu, dass sich der Luftaustausch durch die auf der Grundlage des Bebauungsplans 08.12/1 „Keiferle“ möglichen Gebäude nicht verschlechtert.

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 der Außenbereich wird geschont. 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 größtenteils 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 Blockrand mit innenliegendem Hof bilden. 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 Charakteristik von einer offenen Bauweise gewährleistet zudem, dass Einzelgebäude mit seitlichen Abständen errichtet werden und damit ablesbare Einzelgebäude entstehen. 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 mindestens fünf Metern bleibt gewahrt.

Bei der Festsetzung geringerer Abstandsflächenmaße als grundsätzlich nach der Landesbauordnung BW 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 und 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 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 bei Kapazitätsproblemen wichtig ist.

Auf Grund der erschwerten Versickerungsmöglichkeiten durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage und der Beschaffenheit des Bodens bietet es sich an, eine Retentionszisterne zur Speicherung und gedrosselten Einleitung in den Kanal vorzusehen.

Durch gleichzeitige bestmögliche Versickerung des unbelasteten Anteils des Niederschlagswassers bleibt ein Teil des Niederschlagswassers dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so verringert.

Auch kleinklimatisch leistet die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung einen wichtigen Beitrag durch die Möglichkeit der Verdunstung.



## 8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die angrenzenden Bestandsstraßen Im Keiferle und Gartenstraße gewährleistet. Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen fest.

## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützte Arten).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für die relevanten Arten zunächst untersucht, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. In diesem Fall ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Zusammenhang mit der Planungsabsicht können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Fledermäuse berührt werden. Es werden daher Vermeidungs-, Verminderungs- und insbesondere CEF-Maßnahmen zur Abwendung erforderlich.

Trotz der Berücksichtigung der üblichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden. Laut Gutachten des Büros Grünwerk besteht die Möglichkeit des vorgezogenen Funktionsausgleichs (CEF-Maßnahmen) wie folgt:

Für den Verlust eines Fledermausquartieres der Zwergfledermaus an Bestandsgebäude Nr. 88 sowie den Nachweis von vereinzeltem Fledermauskot der Zwergfledermaus an den Bestandsgebäuden Nr. 86 und Nr. 92 wird die Beschaffung und Anbringung von zwei Fledermauskästen als Sommerquartiere erforderlich.

Für den Verlust von Revieren des Haussperlings ist die Beschaffung und Anbringung von drei künstlichen Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter erforderlich. Der Fachbeitrag Natur und Landschaft wurde zeitgleich mit der Erstellung des Bebauungsplanes erarbeitet, so dass die dargestellten Maßnahmen in den Prozess der B-Plan-Aufstellung eingeflossen sind.

Die Sicherung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt als CEF-Maßnahme über den Durchführungsvertrag als städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Fellbach und dem jeweiligen Grundstückseigentümer, der in einem Fall mit der Fellbacher Wohnungsbaugesellschaft auch Vorhabenträger im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

Die ~~vorgesehenen~~ *Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, deren Pflege und Monitoring* werden durch den städtebaulichen Vertrag und dem damit einhergehenden Einverständnis des Grundstückseigentümers auf den Vorhabenträger übertragen.

~~Nach Fertigstellung der Neubebauung und Neubepflanzung sind als Festsetzung im Bebauungsplan wird im gleichen Ausmaß wie die als CEF-Maßnahmen angebrachten die dauerhafte Anbringung von Fledermauskästen und als Sommerquartiere und von künstlichen Nisthilfen auf dem Baugrundstück an den Fassaden der Neubauten oder aber den neu gepflanzten Bäumen der Neubepflanzung (nach einer entsprechenden Entwicklungszeit von ca. 5 Jahren) dauerhaft anzubringen gefordert.~~

## 10. Pflanzverpflichtung

Zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes und zur klimatischen Verbesserung soll das Plangebiet mit Baumstandorten, Großsträuchern und versickerungsfähigen Wegebela­gen eine starke Durchgrünung erfahren. Die Freiflächen sollen einen hohen Aufenthaltswert haben und Verweilmöglichkeiten bieten.

Ziel muss sein, den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie 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 Sonnenenergie 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 qualitativ 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 ohne den Gesamteindruck des Siedlungsgefüges zu stören. 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. Schutzgutbezogene 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 mit den Obergrenzen bei 0,4 GRZ und 1,2 GFZ. 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 können die Freiflächen aufgewertet werden. Die Wohnqualität erhöht sich für die Bewohner selbst und auch für die Nachbarschaft. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch ausreichende Abstandsflächen und die damit verbundene ausreichende Belichtung und Belüftung verbunden mit der Schaffung qualitätsvoller Freiflächen gewahrt. 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 hinaus und den Ausgleich dieser Überschreitung durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und zusätzlicher qualitätsvoller 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 Begehrbarkeit des Landschaftsraumes. Das Plangebiet liegt mitten in einem bebauten Bereich und so kann dem Plangebiet keine für die Erholungsnutzung relevante Bedeutung zugesprochen werden.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Nach dem Klimaahtas des Verbands Region Stuttgart von 2008 ist das Plangebiet in der Planungshinweiskarte als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion und erheblicher klimatisch-lufthygienischer 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 vereinzelt 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 in geringem Maße hinausgeht. Die geringe Erhöhung der Geschossflächenzahl als Resultat der städtebaulichen Akzentuierung mittels eines Gebäudes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Im Raum Nordwürttemberg kommen die häufigsten und stärksten Winde im langjährigen Mittel aus Westen bzw. Südwesten (Angaben Landeshauptstadt Stuttgart, [www.stadtklima-stuttgart.de](http://www.stadtklima-stuttgart.de)). Die Möglichkeit zu ungestörtem Luftaustausch erfährt keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation, da die Luftströmung durch West- und Südwestwinde bisher auch durch die nord-süd ausgerichteten Bestandsgebäude beeinträchtigt sind. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll künftig nur noch eines von vier Häusern in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sein (Haus 4), sowie das vorhandene und weiterhin mögliche Gebäude im Südosten. Die Häuser 1, 2 und 3 sind hingegen in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die Freifläche zwischen den Häusern fungiert als lokale Luftschneise. Dies führt dazu, 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 somit auf den Belang Klima 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~~ *Nisthilfen* für Haussperlinge und ~~Fledermäuse~~ *temporär Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)* an den Gebäuden Gartenstraße 81 + ~~82~~ in unmittelbarer Nachbarschaft und ~~langfristig~~ *durch damit räumlichem Funktionszusammenhang und zusätzlich gesichert über Festsetzung* das Anbringen ~~der Nistkästen an der Neubebauung~~ *von Nisthilfen und Fledermauskästen in gleichem Ausmaß auf dem Baugrundstück*. Das Gebäude 81 ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verpflichtend vereinbart ~~– und die Herstellung, die Pflege und das Monitoring auf den Vorhabenträger übertragen~~.

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. Sieben Bestandsbäume müssen entfallen. Neu gepflanzt werden 12 Bäume unterschiedlicher Größe.

Durch die festgesetzte Dachform als Flachdach wird außerdem eine Dachbegrünung möglich und verpflichtend festgesetzt.

### 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 von Hangschuttmassen, Hanglehmen, Fließerden als quartäre Ablagerungen überdeckt sind. 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 des Siedlungsgefüges von Fellbach. Laut Gutachten gibt es großflächige Auf-

schüttungen 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. Es wird eine Nachverdichtung mit einer GRZ-Steigerung um 15 % ermöglicht. 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. Das Ziel der Nachverdichtung mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, rechtfertigt hier die Inanspruchnahme des Schutzguts Boden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. 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 zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber der Nachverdichtung einen besonderen Stellenwert gerade auch gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft einräumt.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

Im Gebiet gibt es nach den Kartengrundlagen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) keinen Altlastenverdacht.

Eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach Aussagen des Gutachtens besteht keine Notwendigkeit für weitere Erkundungen. Nach aktuellem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### **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 weitestgehend zu versickern und über geeignete Retentionsanlagen wie Zisternen zu speichern und gedrosselt abzuleiten.

### **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 sich zwischen den Gebäudezeilen 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 notwendige 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 strukturieren, die Gebäude zu erneuern und die Grün- ausstattung zu qualifizieren.

03.09.2020/22.10.2020/18.01.2021

Christian Plöhn  
Amtsleiter Stadtplanungsamt