

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“

Beteiligungszeitraum 05.11.2020 – 11.12.2020

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme Stadt Fellbach	Behandlung im B-Plan
B 1	Bezug nehmend auf die Projektlage, mit ihrer Richtung Nordosten recht unattraktiven Industrie-Architektur, möchte ich Folgendes anregen: Unabhängig von der betreffenden Gemeinde bestätigt sich in vielen Fällen, dass Ensembles mit abwechslungsreicher Gestaltung der Baukörper, der Höhen, der Farbgebung, der Gliederung und mit eingerücktem Grenzabstand auf die Mehrzahl der Menschen lebendiger und attraktiver wirken als quaderförmige Gebäudekomplexe. Es würde also dem Plangebiet, seiner Umgebung im Norden des Kernstadtbereichs, wie auch dem ansprechenden Eindruck der westlichen Ringstraße mit ihrem historischen Ensemble aus Hotel Eintracht, Ringstraße 4 und dem Jugendstilgebäude Ringstraße 6 sehr zugutekommen, wenn sich im direkten Anschluss an dieselben eine o.g. offene, einladende und lebendige Ensemblegestaltung angliedern würde. Zwar sind innere Grün- und Bepflanzungsflächen im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, doch diese erschließen sich - wie so oft - lediglich den neuen Nutzern, nicht jedoch den Passanten und Bestandsanliegern. Ein jeder Passant fühlt sich umgeben von Stadtgrün oder „Vorgärten“ wohler, als in Häuserschluchten oder entlang von meterlangen, meterhohen Gebäudekomplexen. Städtebaulich täte es dem Norden des Kernstadtbereichs sicherlich gut, wenn die Bebauung mit deutlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen (entlang der Ring- und Pestalozzistraße) erfolgen könnte und ansprechend	Für die Neubebauung des Plangebiets hat ein wettbewerbliches Verfahren stattgefunden, wie es in Fellbach inzwischen guter Standard ist. Ziel eines Wettbewerbes ist es, aus mehreren Bebauungsvorschlägen wählen zu können und den für den Ort besten Entwurf durch ein Preisgericht aus Fachleuten zu küren. Der vorliegende Bebauungsplan hat den Entwurfsbeitrag des 1. Preisträgers zur Grundlage. Das Plangebiet liegt in einer typischen Gemengelage im Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe. Im bebauten Siedlungsgefüge kommen solche Situationen häufig vor, besonders in einer attraktiven Lage wie dem Umfeld des Bahnhofes in Schmidlen. Gerade diese geschlossene Blockrandbebauung ermöglicht einen geschützten Innenhof für die Bewohner. Die Architektur im Umfeld selbst bietet auf Grund der Nutzung keine offenen Baustrukturen, was für den Bereich als Charakteristikum gesehen werden kann. Nicht an jeder Stelle der Stadt sind offene Gebäudeanordnungen passend. Bei diesem Bebauungsvorschlag	nicht berücksichtigt

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“

	und reichlich begrünt würde. Zur Formulierung <i>„Die Wohnqualität erhöht sich für die Bewohner selbst und auch für die Nachbarschaft“</i> möchte ich Folgendes anmerken: In den vergangenen Jahren wurde durch den 9-teiligen, 5-geschossigen Riegel Pestalozzistr. 94- 98/2, durch den 5-stöckigen Komplex Auberlenstraße 56, durch die Bebauung des ehemals angenehmen grünen Gärtneiregeländes des Belser und schließlich durch den sehr langen, 5-teiligen, 6-geschossigen Riegel Pestalozzistraße 100-100/4 der Raum immer weiter verdichtet und in den überwiegenden Fällen die Gebäude-Stockwerkzahlen weit über jene der Bestands-Nachbargebäude erhöht. Soweit ich den Planunterlagen entnehmen konnte, ist zur Pestalozzistraße und zur Ringstraße hin eine optisch sehr kompakte Fassadenausbildung von bis zu 20 Metern Höhe und circa 40 Metern Länge geplant. 40 mal 20 Meter abwechslungslose Gestaltung, und das zweiseitig -tut mir leid, das ist schrecklich. Ein solcher, zusätzlicher - bis an die Grundstücksgrenzen errichteter - Gebäudekomplex verstärkte das Gefühl von „Einmauerung“ und Straßenschlucht. Er nähme der Umgebung noch mehr natürliche Belichtung und Sonneneinfall. Sowohl in den umliegenden Häusern als auch in den Straßen würde es abermalig dunkler (und der Sehwinkel einmal mehr maßgeblich beschnitten). In Bezug auf Aufenthaltsqualität wirkte er unwirtlicher als die höhengestaffelte, „luftige“ Art der bisherigen Flurstückbebauung. Er würde in dieser Form also die Wohnqualität der Nachbarschaft nicht erhöhen, sondern schmälern.	liegt der Reiz gerade in der klaren Architektursprache und der Bildung einer Raumkante gegenüber dem breiten Straßenraum. Fellbach verträgt an dieser besonderen Stelle eine großstädtisch anmutende Architektur. Bei der sehr heterogenen Nutzungsstruktur mit ihrer charakteristischen Architektur vermittelt die Neubebauung mit einer Fassade auf einer Ebene ohne Vor- und Rücksprünge eine gewisse Ruhe und Eindeutigkeit. Dazu geht dieser Bebauungsvorschlag sehr gut um mit den schalltechnischen Anforderungen einer typischen Gemarkung. Eine Nachverdichtung sollte immer auch eine Aufwertung der Grünausstattung zum Ergebnis haben. Hier muss es um die Schaffung von zusammenhängenden Flächen gehen, die einen ökologischen Wert entwickeln. Dies ist hier unter den gegebenen Bedingungen planerisch gelungen. Stark durchgrünte Quartiere mit einem gewissen Nebennutzen für die Stadtbewölkerung sind städtebaulich an anderer Stelle durchaus wünschenswert. Aktuell ist die städtebauliche Situation durch das brachliegende Gelände der ehemaligen RAY Öl- & Gasbrenner
--	---	---

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“

	Nicht attraktiv einladend, sondern eher festungsartig abwehrend würde er sich auswirken - nicht nur für die Bestandsanlieger, auch für Stadtbesucher. Wäre nicht denkbar, die geplanten, wuchtig wirkenden Gebäudehöhen und -längen zu reduzieren und/oder hohe Gebäude weiter ins Innere des Grundstücks zu verleihen? Und/oder von der rein quaderförmigen Erscheinungsform abzusehen und den Fellbacher Nordosten mit etwas Gefälligerem, etwas „Schönem“ zu bereichern? Man würde sich als Fellbacher Bürger wünschen, finanzielle Mittel und architektonischer Einfallsreichtum könnten für mehr als für „Boxen“ in Quaderform reichen.	GmbH für das Wohnumfeld eher unattraktiv. Die besonderen Anforderungen an Belichtung und Belüftung sind bei der Schaffung von Wohngebäuden stets zu berücksichtigen wie auch in diesem Fall. Die Bebauung steht für die empfindlichere Wohnnachbarschaft auf der Ostseite mit Einhaltung der Grenzabstände. Somit sind hier die Auswirkungen in puncto Belichtung durch eine gewisse Gebäudehöhe hinnehmbar.	nicht berücksichtigt
	Auch wenn die Bebauungsplanung bereits weit fortgeschritten ist und Sie mich vielleicht belächeln mögen, möchte ich an dieser Stelle bemerken, dass zahlreiche Bürger vieler Gemeinden es als wünschenswert erachten, wenn Gebäude, welche auf eine gewisse Historie zurückblicken, in die städtebaulichen Entwicklung mit eingebunden würden, anstatt dem Abriss anheim zu fallen. Mit seinen Schlepp- und Walmdgauben, seinem Turmerker im Süden und seinem walmdgedachten Aufzugsturm nach Norden zeigt sich das Ray-Gebäude mit architektonischem Charme und erkennbarem Potenzial (zur Veranschaulichung Anlage Fotos). Bedingt durch architektonischen Berufshintergrund, erfahre nicht nur ich leider viel zu oft, wie sehr viele Gemeinden den „Abgang“ architektonischer und geschichtlicher Zeugen, gebaut in einem unwiederbringlichem Stil, im Nachhinein bedauern. Im andern Fall, nämlich dem Erhalt solcher Bauten, ist indessen so gut wie ausnahms-	Der Denkmalschutz hat unter anderem die Aufgabe, architektonische Zeitzeugen zu erhalten und unter Schutz zu stellen. Denkmalgeschützte Gebäude sind betroffen. Der Erhalt und die Umnutzung vorhandener Bebauung kann aus subjektiver Sicht sinnvoll sein, doch ist sie mit einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand verbunden und nur in besonderen Fällen auch städtebaulich lohnend. Energetisch weisen ältere Bestandsgebäude regelmäßig einen Standard auf, der zu den heutigen Anforderungen nicht mehr passt. Die Stadt unterstützt das Ziel des Investors an dieser Stelle verdichteten Wohnungsbau zu realisieren zur Schaf-	nicht berücksichtigt

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“

	Ist ein hoher städtebaulicher Zugewinn zu erkennen. Bekanntlich wirken ältere Gebäude in hohem Maß attraktiv auf innovative Unternehmen, wie auch auf die Kreativwirtschaft, beispielsweise auf Architekturbüros, Unternehmen der Ingenieurbranche, Designer oder Kreativen. Wie würden Sie daher Konzeptideen gegenüberstehen, die Altbestand mit Neubauten kombinieren und neben Wohn- und Büroraum auch Innovativ-, Kultur- und Kreativwirtschaft ansiedeln?	fung dringend benötigten Wohnraums in Kombination mit Bürogewerbe nach aktuellem Standard.	
	Bei Errichtung neuer Gebäude würden diesem Standort helle, freundliche Fassaden in attraktiver Oberfläche wohl tun. (Wie beispielsweise beim neuen Familien- und Stadtteilzentrum an der Pauluskirche.)	Eine Fassadengestaltung mit hellen Farben ist auch aus stadtklimatologischen Gründen gewünscht, um ein Aufheizen der Materialien und damit der Umgebung zu verhindern. Die Fassadengestaltung ist mit dem Investor vertraglich fixiert. Die Zustimmung zur Gestaltung erfolgt zu gegebener Zeit nach einer Bemusterung.	bereits berücksichtigt
	Bei Einsicht der Bebauungsplanunterlagen konnte ich darin das Vorkommen von Mauersegler Fortpflanzungsstätten im nahen Kontaktlebensraum nicht entdecken. Tatsache ist, dass sich nachweislich allein im Nachbargebäude Pestalozzistraße 102 mindestens zwischen zwei bis drei solcher Fortpflanzungsstätten befinden. Im Jahr 2020 war der Überflug einer Schar von bis zu 20 Individuen über das betreffende Flurstück 3116/4 festzustellen. In Bezug auf das Flurstück 3116/4 war bis ins Jahr 2020 zumindest das Anfliegen der bestehenden Gebäude des Plangebiets zu beobachten. Da Mauersegler in ihre Nistplätze zurückkehren und	Das im Bebauungsplanverfahren erarbeitete artenschutzrechtliche Gutachten hat zum Ergebnis, dass keine besonders und streng geschützten Arten betroffen sind zu deren Schutz Maßnahmen vorzusehen wären. Dem Investor ist vertraglich empfohlen, dennoch Nistkästen für Mauersegler aufzuhängen, um ein zusätzliches Potenzial für Mauersegler zu schaffen.	nicht berücksichtigt

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“

	Brutstätten-Neugründungen sich in der Regel auf die nächste Nähe vorhandener fokussieren, möchte ich anregen, rechtzeitig vor Beginn von Abbrucharbeiten und der Seglerrückkehr (Ankunft etwa ab dem letzten April-drittel), an geeigneten Nachbargebäuden entsprechende Nistgelegenheiten anzubringen (Abflughöhe~ 8 Meter; Ausrichtung nach Norden oder Osten zur Vermeidung von auf Jungvögel tödlich wirkender Überhitzung).		
	Zuletzt möchte ich bemerken, dass die Parksituation im Planquartier sich stetig verschärft. Nicht nur durch die ständig steigende Anwohnerzahl, sondern auch durch die im Umkreis Beschäftigten. Hinzu kommt, dass Auswärtige das Gebiet nutzen, um ihr Fahrzeug in Bahnhofsnähe abzustellen, und um von dort in öffentliche Verkehrsmittel umzusteigen. Zum Teil werden die Fahrzeuge über Wochen dort geparkt, bspw. in der Urlaubszeit. Ein weiterer Gebäudekomplex wird die Situation nicht verbessern. Vielleicht könnte daher das Thema Anwohnerparken in die Planung mit einfließen.	Der Parkdruck in Bahnhofsnähe ist bekanntermaßen groß. Die Stadtverwaltung arbeitet an Lösungen zu diesem Thema. Die Stadtverwaltung prüft in verschiedenen Bereichen der Stadt das Einrichten von Anwohnerparken. Gerne wird die Nähe zum ÖPNV als Argument herangezogen, die Anzahl der neu zu schaffenden Stellplätze auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Dies ist hier nicht geschehen. Für jede geschaffene Wohneinheit steht ein Stellplatz zur Verfügung. Durch die Mischung aus konventionellem Wohnungen und Businessapartements ist damit zu rechnen, dass der Stellplatzbedarf mit einem vorgegebenen Stellplatzschlüssel von 1,0 ausreichend ist. Für die Büronutzung stehen zusätzlich ausreichend bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze zur Verfügung.	nicht berücksichtigt