

Stadtplanungsamt:
Fellbach,

Ausfertigung:
Fellbach,

Christian Plöhn
Amtsleiter

Beatrice Soltys,
Baubürgermeisterin

STADT FELLBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

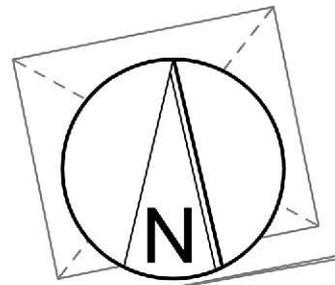
03.02/3

"ÄUSSERE BAHNHOFSTRASSE"

IM PLANBEREICH 03.02 ÄUSSERE BAHNHOFSTRASSE

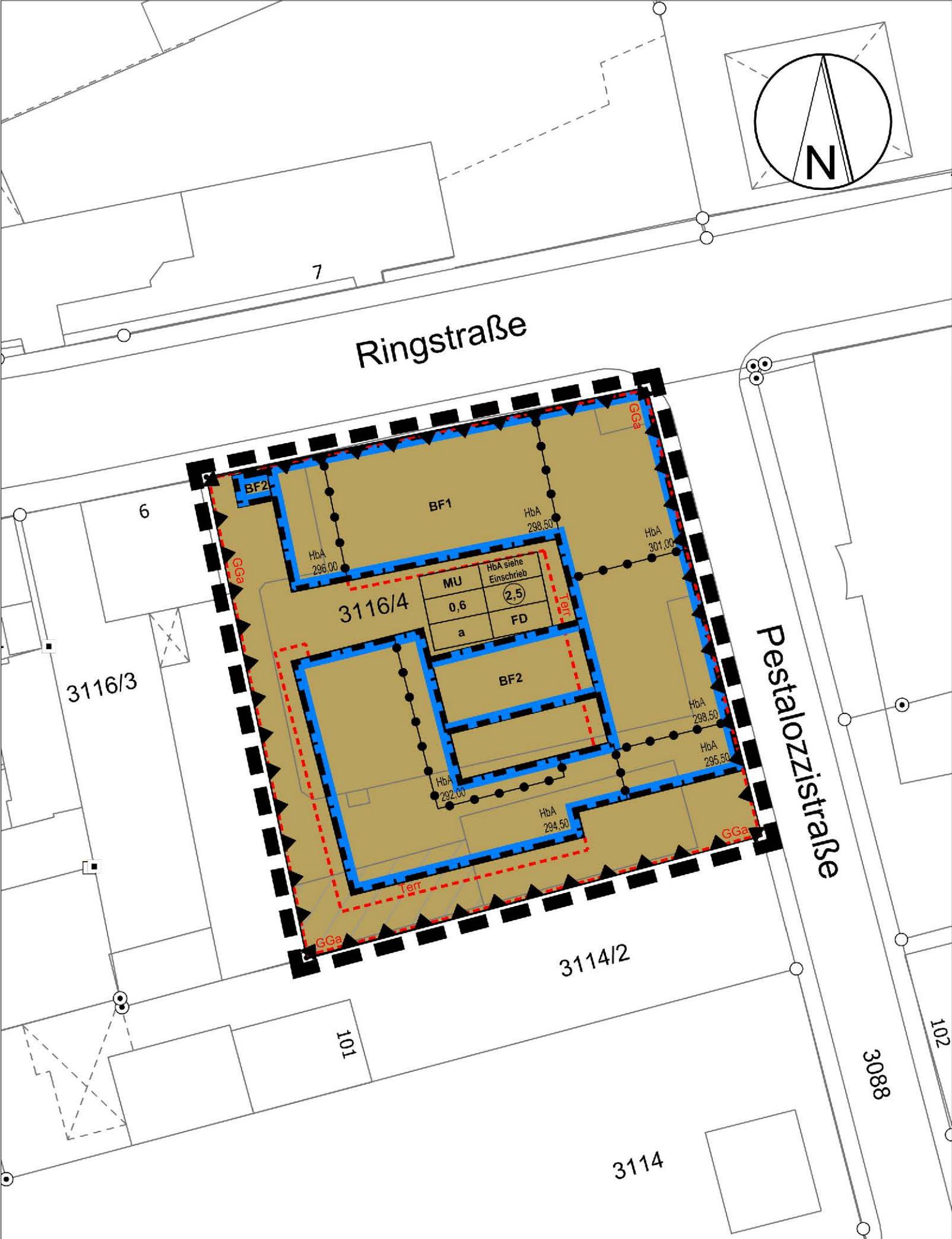
MASSSTAB 1 : 500

03.09.2020/18.01.2021



Ringstraße

Pestalozzistrasse



3116/4

MU	HbA siehe Einschrieb
0,6	(2,5)
a	FD

BF2

BF1

BF2

101

3114/2

3114

3088

102

- Grenzpunkt abgemarkt genau
- Grenzpunkt abgemarkt digitalisiert
- ⊙ Grenzpunkt unabgemarkt genau
- Grenzpunkt unabgemarkt digitalisiert
- ⊕ Grenzpunkt Abmarkung zeitweilig ausgesetzt



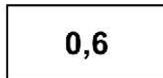
ZEICHENERKLÄRUNG

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

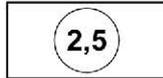


Urbanes Mischgebiet § 6a BauNVO

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



Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO

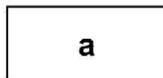


Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO



Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN
§§ 16 und 18 BauNVO (siehe Textteil)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO



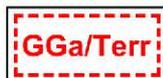
Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



Flachdach

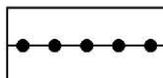
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
-hier Gemeinschaftsgarage/ Terrasse



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Nutzungsschema

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

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO

Die nach § 6 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.

2. Bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB und § 12 BauGB

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

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 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.

3.1. 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 1,0 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3.2. Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 21 BauNVO

Siehe Planeinschrieb

3.3. 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.

Ausnahmsweise darf die HbA durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einem Meter überschritten werden, wenn mit diesen Anlagen zur Fassade des Gebäudes ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten wird.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen/Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungs- und Kälteanlagen, Außenantennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn ihre Grundflächen in Summe 10 % der Dachfläche nicht überschreiten (vgl. auch Örtliche Bauvorschriften).

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

a abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch an die östliche und nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen BF1 und BF2 entsprechend der Planzeichnung bestimmt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche BF2 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die das Baugrundstück unterbauen.

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen (Terr) zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Innerhalb der mit GGa gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen zulässig, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Garagen und Stellplätze sind an anderer Stelle unzulässig.

Die ständige Unterbringung von Müllbehältern ist nur innerhalb baulicher Anlagen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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.

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

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und 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° 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 Sprossmischungen 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.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Urbane Gebiete (MU) eingehalten werden. Geeignete Maßnahme ist die „architektonische Selbsthilfe“. Bei der sog. „architektonischen Selbsthilfe“ werden Immissionsorte in Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zul. Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen), vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Prallscheiben, Laubengänge, Fassadengestaltung (z. B. Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker) u.a.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'W_{ges}$ der Außenbauteile (Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'W_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.) von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel (DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.):

$R'W_{ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mit:

La Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

R'W.ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

R'W.ges = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Es werden entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen die folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R'W.res gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB	Erf. R'W.res des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

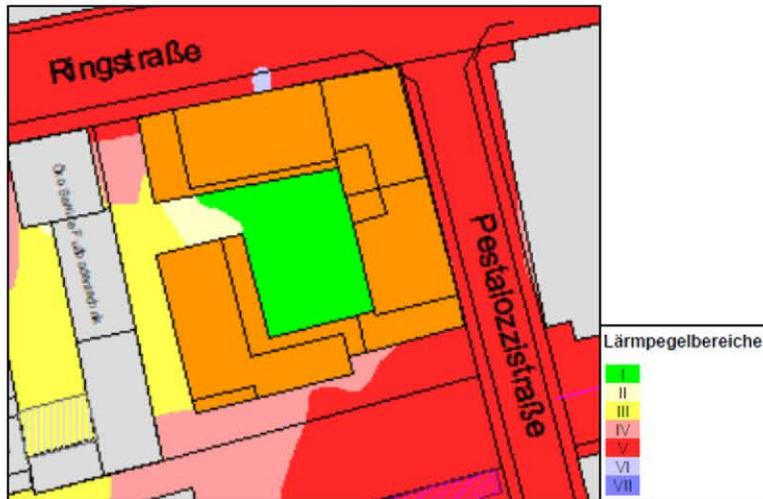


Abb. 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe 2018), Quelle: Heine+Jud

Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird, oder der Schlafrum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

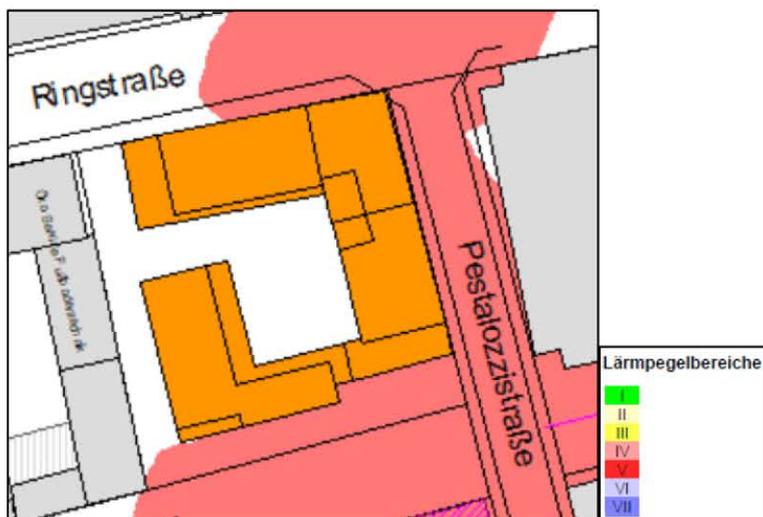


Abb 2: Lärmpegelbereiche für Lüftungseinrichtungen (rot: Pegelwerte nachts > 50 dB(A)), Quelle: Heine+Jud

Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als teilverglaste Vorbauten oder teilverglaste Loggien zulässig.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

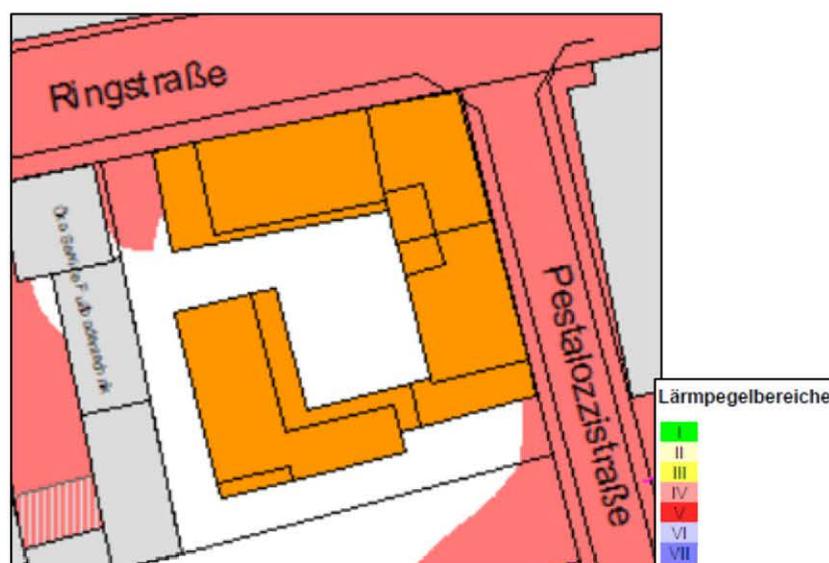


Abb 3: Lärmpegelbereiche zum Schutz der Außenwohnbereiche (rot: Pegelwerte tags > 62 dB (A))

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad.

Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung „A.8 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

Mit Ausnahme von notwendigen technischen Anlagen/Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungs- und Kälteanlagen, Außenantennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Summe ihrer Grundflächen nicht 10 % der Dachfläche.

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.

2. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Hecken und Zäune in Kombination mit Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m inklusive einer möglichen Sockelmauer zulässig.

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

1. Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude, der Umgestaltung von Grundstücken sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten 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.

Um Tierverluste durch beispielsweise umherirrende Jungvögel aus angrenzenden Brutrevieren vollständig auszuschließen, wird zur Einhaltung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG festgelegt, dass **von 1. März bis 30. September kein Eingriff in Gehölze und keine Arbeiten zur Baufeldfreimachung** (wie Abbrucharbeiten) (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) stattfinden dürfen.

Das Landratsamt des Rems-Murr-Kreis als untere Naturschutzbehörde empfiehlt die Anbringung zweier künstlicher Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter in Form von Mauerseglerkästen an den Neubauten. Die meisten Neubauten weisen aufgrund der erforderlichen Dämmung und der Ausgestaltung der Dachregionen (vollständige Abdichtung) keine geeigneten Nischen und Aussparungen mehr auf, so dass das potenzielle Nistplatzangebot für Gebäude- und Nischenbrüter ständig abnimmt.

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.

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

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.

4. Kampfmittelbelastung

Für den Geltungsbereich ist eine Belastung durch Kampfmittel nicht auszuschließen. Die Erkundung von Kampfmittel 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.

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.

6. Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde neben einem Baugrund- und Gründungsgutachtens eine gutachterliche Stellungnahme der HPC AG zur erforderlichen Altlastensanierung eingeholt.

Die im Rahmen der orientierenden Untersuchung durch das Büro Wehrstein Geotechnik festgestellten Untergrundverunreinigungen (Gutachten vom 19.05.2014, 11.08.2014 und 19.03.2015) sind im Zuge der geplanten Neubebauung durch Bodenaushub unter gutachterlicher Begleitung eines in der Altlastensanierung erfahrenen Geologischen Büros mittels Bodenaushub bzw. Bodenaustausch zu sanieren.

Auf vorgemerkten Standorten können in Einzelfällen auch außerhalb von räumlich lokalisierbaren Verdachtsbereichen Bodenbelastungen bestehen. Daher sind eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich mit den in den Gutachten enthaltenen Angaben erforderlich. Bei Erdarbeiten ist deshalb sorgfältig auf Auffälligkeiten zu achten und in Zweifelsfällen ein Gutachter hinzuzuziehen.

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.

7. Geotechnik

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden vollständig von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	in der Fassung vom 23.09.2004	zuletzt geändert am 03.11.2017
BauNVO	in der Fassung vom 23.01.1990	zuletzt geändert am 21.11.2017
LBO	in der Fassung vom 05.03.2010	zuletzt geändert am 18.07.2019
PlanzVO	in der Fassung vom 18.12.1990	zuletzt geändert am 04.05.2017

Verfahrensvermerke:

Einleitungsbeschluss	vom 26.11.2019
Entwurfsbeschluss	vom 20.10.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB und § 74 LBO)	vom
Inkrafttreten (§ 10 BauGB)	am

Fläche: ca. 2700m²

- Begründung vom 03.09.2020 / 20.10.2020 / 18.01.2021

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften 03.02/3 Äußere Bahnhofstraße im Stadtteil Fellbach

Plangebiet

1. Lage, Abgrenzung und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Fellbach in der Nähe des Fellbacher Bahnhofes.

Begrenzt wird das Plangebiet - bestehend aus Flurstück 3116/4 - im Norden durch die Ringstraße, die Pestalozzistraße im Osten und im Süden und Westen jeweils durch private bebaute Grundstücke. Südlich angrenzend befindet sich eine große, kaum bebaute Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen. Westlich davon liegt eine Fläche mit sehr heterogenen, zum Teil sehr kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aus Wohnen und Gewerbe. Auch die Körnigkeit der Bestandsbebauung ist bedingt durch die Nutzungen sehr heterogen. Das Grundstück ist nahezu vollständig mit Produktionsgebäuden, Werkstätten und Schuppen überbaut und wird seit vielen Jahren von einem metallverarbeitenden Betrieb genutzt. Die Bestandsbebauung wird vollständig abgerissen und durch eine Neubebauung ersetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2700 qm. Das Plangebiet übernimmt sowohl städtebaulich als auch nutzungstechnisch die Aufgabe eines Übergangsbereichs, einer Nahtstelle. Im Plangebiet kommen eine wohnverträgliche Büronutzung und Wohnen in Form von Businessappartements an der Ringstraße zusammen. Entlang der Pestalozzistraße und entlang der südlichen Grundstücksgrenze soll jeweils Geschosswohnungsbau realisiert werden. 80 % der vermietbaren Flächen sind für eine wohnbauliche Nutzung und 20 % für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die gesamte Bebauung ist zu einem stark durchgrünten Innenhof hin orientiert.

Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Aufgabe der ehemals gewerblichen Nutzung und der damit verbundene Eigentümerwechsel eröffnet die Möglichkeit, das Areal städtebaulich aufzuwerten und einer gemischten Nutzung zuzuführen und damit einen Impuls für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu geben. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudeensembles, welches ein Nebeneinander von Wohnungen und Büroeinheiten beinhaltet. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist einerseits die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und von Büro-

flächen in direkter Nähe zum Bahnhof in zentraler Lage. Das Grundstück wird mit einer eingeschossigen Tiefgarage unterbaut.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und Vielfalt wurde für das Grundstück ein Wettbewerbsverfahren in Form einer Planungskonkurrenz mit Auftragsversprechen durchgeführt.

Grundlage für den Bebauungsplan ist das vom Preisgericht empfohlene Wettbewerbsergebnis.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes kann eine qualitativ hochwertige Bebauung umgesetzt werden, die die Planungsvorgaben und die städtebaulichen Zielsetzungen bezüglich Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie in der Ausgestaltung der Freifläche im hohen Maße berücksichtigt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen, sozialen und wohnungspolitischen Ziele und dies im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltendes Planungsrecht und Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan Unteres Remstal

Der Flächennutzungsplan Unteres Remstal, zuletzt geändert im Juli 2019, stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet konkretisiert der Bebauungsplan das Ziel des Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan ist damit als aus dem FNP entwickelt zu bezeichnen.

Bestehende Bebauungspläne

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“ überplant teilweise den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 28 (Baulinien auf der Gemarkung Fellbach), Nr. 213 (Einfacher Bebauungsplan) und Nr. 273 „Baugebietsplan“ (Baugebietsfestsetzungen, hier Gewerbe). Um die beabsichtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung 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. 2700 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. Aus Sicht der Verwaltung 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 Bebauungsplanentwurfs

1. Städtebauliche Konzeption

Insgesamt soll eine qualitativ hochwertige Blockrandbebauung mit einem ruhigen Innenhof entstehen, geeignet für Wohnnutzung und Gemeinschaftsflächen. Neben einer gestalterisch anspruchsvollen Gebäudestruktur und Fassadengestaltung soll sich die Neubebauung in die Bestandsstruktur einpassen.

Die neuen Bauten sollen, als Urbanes Gebiet konzipiert, mittels einer robusten Gebäudestruktur und einer ausdrucksstarken Fassadenaufteilung Antwort auf den heterogenen Gesamteindruck der Umgebung geben. Gleichzeitig entsteht mithilfe eines gegliederten Ensembles ein angemessenes Wohnumfeld, welches mit der Gliederung der Baukörper als Auftakt für eine städtebauliche Neustrukturierung der Ringstraße und des anschließenden Industriequartiers zu verstehen ist.

Die städtebauliche Figur der Bebauung des Grundstücks Ringstraße 8 reagiert auf die schallbezogenen Herausforderungen; der Ort ist von Norden, Osten und Süden maßgeblich durch Gewerbelärm belastet. Darum ist es ein wesentliches Ziel des Entwurfes, mithilfe einer schützenden Gebäudeanordnung einen ruhigen, gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof als Begegnungsort zu schaffen. Dieser wird von den im Tagesverlauf zeitlich unterschiedlich genutzten Räumen umstanden. Der Zugang zum sogenannten Hofwohnhaus belebt diesen Raum zusätzlich. Die Gebäude um den Hof sind unterschiedlich gegliedert und gestaffelt und über Materialwechsel strukturiert, sodass eine optimierte Belichtung des Hofes eine ganz-tägige Nutzung zulässt.

Mittels einer optimierten Grundrissgestaltung, die möglichst viele der schützenswerten Räume zum ruhigen Innenhof ausrichtet und einer Schaffung von schallreduzierenden Wintergärten als Freisitze, wird auf struktureller Ebene ein geschütztes Wohnen an diesem urbanen Ort entwickelt.

Zur Straße nach Norden und Osten ist die Anlage als Hochparterre, der innenliegende Hof als leicht angehobene, ebenerdige Anlage angelegt.

Die Büronutzung markiert aufgrund ihrer hohen Geschossigkeit und der sinnvollen Belichtung von Norden und Osten an der Straßenkreuzung den markanten Kopf der neuen Anlage.

Die Apartments bilden den nordwestlichen Teil des Winkelbaus; die kleinteiligen Einheiten sind so schallgeschützt nach Süden und Westen orientiert. Nach Norden orientieren sich der ebenerdige Zugang, die Erschließung sowie die internen Gemeinschaftsnutzungen.

Das Stadtwohnen bildet den südöstlichen Teil des Winkelbaus; die Wohnungen erhalten immer mindestens zwei Fassadenseiten, dies ermöglicht eine ganztägige Besonnung und gute Belüftung.

Das Hofwohnen ist im Innenhof gelegen. Aufgrund der Erschließung aus dem Hof heraus erhalten die Erdgeschosswohnungen private Gärten nach Süden und Westen.

Die Tiefgarage wird von der Pestalozzistraße erschlossen und entwickelt sich nahezu vollflächig unter dem gesamten Grundstück.

2. Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, durch die Gebietsausweisung eine der Lage entsprechende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen, die einen städtebaulichen Beitrag an einer Nahtstelle im gewachsenen Stadtgefüge leistet. Die Bestandssituation weist eine stark heterogene Nutzungsstruktur auf. Mit der Entwicklung von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle wird ein Übergang vom bestehenden Gewerbegebiet östlich des Plangebiets und der mit Wohnen durchmischten Gemengelage anschließend im Westen ermöglicht.

Um das städtebauliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum und Gewerbefläche auf engem Raum zu realisieren, wird als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind an diese Stelle nicht gewünscht. Der Bereich liegt außerhalb des Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (August 2019) der Stadt. Auch Schank- und Speisewirtschaften sind im Bereich des Plangebietes stadtstrukturell nicht gewünscht im Übergang von Wohn- und Gewerbenutzung.

Ein Urbanes Mischgebiet orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur zwar stark an einem Mischgebiet, doch anders als im Mischgebiet, das für die Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht, ist im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Grundstück ist mit einer GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,5 eine maßvolle Verdichtung möglich, die zwischen Kubaturen von Gewerbebauten und kleinteiligeren Gebäudetypologien städtebaulich wohltuenden vermittelt.

Die aus dem Wettbewerbsergebnis resultierende 5-geschossige Bebauung ergibt die maximale Höhe baulicher Anlagen. Durch die Staffelung der maximalen Gebäudehöhe entsteht eine auflockerte Gebäudesilhouette. So wird der Eindruck einer angemessenen Gebäudehöhe gewahrt und die Gebäudeteile setzen sich wahrnehmbar voneinander ab. Das Appartementhaus im Nordwesten beherbergt 30 Wohneinheiten, das Bürohaus im Nordosten hat eine Bruttogrundfläche von ca. 970 m² (ohne Staffageschoss), das Stadtwohnhaus im Südosten umfasst 14 Wohneinheiten sowie das Hofwohnhaus im Südwesten 16 Wohneinheiten.

Während die Abstandsflächen zum Straßenraum nach Osten und Norden mit den im Urbanen Gebiet zulässigen geringeren Tiefen möglich ist, werden zur Nachbarbebauung nach Westen und Süden größere Abstände eingehalten.

Die Dichtewerte stellen ein wesentliches Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Über eine höhere Siedlungsverdichtung kann zudem eine verbesserte Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener bzw. erforderlicher Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen unterstützt werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch zwei festgesetzte Baugrenzen definiert.

Die Ausweisung des Baufensters BF1 definiert, entsprechend dem städtebaulichen Konzept als Ergebnis des Wettbewerbs, Lage und maximale Tiefe der zulässigen Bebauung im Plangebiet. Durch die Platzierung und den Zuschnitt des Baufensters und die Detaillierung der Baukörper nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden städtebauliche Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen gebildet. Gleichzeitig entsteht durch die Anordnung des Baufensters BF1 ein Innenhof, der die Wohnqualität steigert und ein nachbarschaftliches Miteinander unterstützt.

Das Baufenster BF2 ermöglicht allein den Bau eines unterirdischen Müllliftes, dessen Korb zum Be- und Entladen oberhalb der Geländeoberkante in Erscheinung tritt.

Durch die festgesetzte abweichende Bauweise mit Verzicht auf den Grenzabstand nach Osten und Norden bilden die Gebäude das Rückgrat des öffentlichen Straßenraumes und betonen die Ecksituation, gebildet von Pestalozzi- und Ringstraße.

Der Gebäudeentwurf sieht vor, dass die Terrassen im Erdgeschoss über die vertikale Fassadenebene hinausragen. Dies ermöglicht funktionierende Flächen zur privaten Außennutzung.

5. 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. Es werden 73 Auto- sowie 118 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

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.

6. 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 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. Für den Umgang mit dem Niederschlagswasser im Plangebiet sind Retentionsräume bzw. Versickerungsanlagen im Erdreich geplant, die eine Verdunstung, wie auch eine gedrosselte Ableitung ins Kanalnetz ermöglichen.

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

7. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die angrenzenden Bestandsstraßen Ring- und Pestalozzistraße gewährleistet.

8. Pflanzverpflichtung

Zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes und zur klimatischen Verbesserung soll das Plangebiet eine starke Durchgrünung mit Baumstandorten, Großsträuchern und versickerungsfähigen Wegebelägen 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. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält detailliertere Aussagen zur Bepflanzung und Beschaffenheit der Oberflächenbelege.

Außer durch größere und kleinere Grünflächen lassen sich auch durch die festgesetzte Dachbegrünung 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 Schadstoffe werden gefiltert. Dazu wird eine Aufheizung der Dachfläche vermie-

den. Je nach Art der Begrünung wird auch Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und kann verdunsten.

9. Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Baugebiet (MU) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Verkehrslärm wird im Plangebiet hauptsächlich durch die nördlich verlaufende S-Bahntrasse verursacht. Auch die umliegenden Gewerbebetriebe verursachen Schallemissionen, auf die besonders zu reagieren ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen zu realisieren. Aus diesem Grund müssen die zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet und die damit verbundenen Auswirkungen für die künftigen Bewohner/innen ermittelt werden. Dabei geht es auch darum, die Gewerbebetriebe vor Einschränkungen zu schützen.

Die Beurteilung der Situation erfolgte durch das Büro Heine & Jud nach der DIN 18005¹² in Verbindung mit der TA Lärm³. Zudem erfolgt eine Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die geplante Bebauung. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens machen deutlich, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein urbanes Gebiet nicht eingehalten werden können und die Schallimmissionsbelastung in der Nacht als kritischem Zeitraum zu hoch ist. Bei Überschreiten der gültigen Orientierungs- bzw. Richtwerte sind Lärmschutzmaßnahmen zu konzipieren.

Alle Lärmemittenten sind getrennt zu untersuchen. Bei der Ermittlung der Schallemissionen der Gewerbebetriebe wurden neben betriebsspezifischem Produktionslärm auch Verladetätigkeiten, Rangiervorgänge, Türeenschlagen, Motorstartvorgänge und ähnliches berücksichtigt. Mit den im Gutachten gewählten Ansätzen befinden sich die in dieser Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel voraussichtlich an der oberen Grenze der zu erwartenden Schallimmissionen durch die Betriebe.

¹ DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002.

² 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017

Eine summarische Darstellung aller Lärmarten erfolgt mit der Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109⁴⁵. Zu den erforderlichen Schalldämmmaßen der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren Nachweise zu führen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) durch den Straßenverkehr überschritten. Die sog. Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weder tags noch nachts überschritten.

Gegenüber dem Schienenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten. Die sog. Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird tags eingehalten und nachts an den Nordfassaden von Gebäude B überschritten.

Für den Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags eingehalten und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Folglich sind Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm erforderlich.

Prinzipiell sind aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster, Lüfter) vorzuziehen. Auf Grund der städtebaulichen Situation sind aktive Maßnahmen wie Wände oder Wälle kaum realisierbar. Das Plangebiet befindet sich mitten im bebauten Siedlungsbereich. Somit kommt ein passiver Schallschutz in Form von baulichen Anlagen wie Schallschutzfenster, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen zum Einsatz. Da es sich nicht nur um eine Lärmart handelt, ist eine einzelne aktive Maßnahme nicht sinnvoll umsetzbar im Gegensatz zu den effektiven Maßnahmen als passivem Schallschutz.

An den straßennahen Gebäudeseiten sind Außenwohnbereiche ohne weitere Maßnahmen wie Verglasung von Balkonen und Wintergärten nicht möglich. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Außenwohnbereiche zum Innenhof orientiert.

Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden **Flachdächer** mit einer Neigung bis max. 15 Grad festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf dem Siegerentwurf des Wettbewerbes. Wie die Gebäudetypologie ist auch die Dachlandschaft in der Umgebung sehr heterogen. Die Gebäudekubatur mit Flachdach bei einer Fünfgeschossigkeit und entsprechenden Gebäudetiefen passt sich in den Stadtraum gut ein und wirkt kompakt. Was das Verhältnis von Gebäudehöhe und Ausnutzung angeht, besteht bei Flachdachgebäuden ein gutes Verhältnis.

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

⁴ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

⁵ DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. 2018.

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 03.02/3 Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8) 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 deutlich veränderte bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegenüber dem Bestand geschaffen. Zwar handelt es sich um einen bereits bebauten und stark versiegelten Bereich, doch ist die Bestandsnutzung eine gewerbliche Nutzung.

Es handelt sich 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 Gewerbebauten überbaut und die nicht bebauten Bereiche als Hoffläche großflächig versiegelt. Das aktuell gültige Planungsrecht ordnet das Plangebiet als Gewerbegebiet ein und sieht die zulässige Höhe bei drei Vollgeschossen.

Ziel ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und in Kombination mit Büronutzung durch eine angemessene Nachverdichtung und Umnutzung als klassische Innenentwicklungsmaßnahme. Durch die Planung wird das ehemals gewerblich genutzte Grundstück städtebaulich aufgewertet. Gewerbeemissionen fallen damit weg. Die Wohnqualität erhöht sich für die Bewohner selbst und auch für die Nachbarschaft.

Es gelingt, den Übergang zwischen bestehendem Gewerbegebiet und dem Stadtzentrum verträglich zu gestalten.

Für das Plangebiet gibt es laut schalltechnischem Gutachten Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbenutzung. Die Nachbarschaft von Gewerbebetrieben bringt es für die neue Wohnbebauung mit sich, dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Besondere Anforderungen werden an die Aufenthaltsräume gestellt. Die Außenwohnbereiche sind nicht tangiert.

Die Erholungseignung eines Bereiches 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 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 klimatisch-lufthygienischen Nachteilen gekennzeichnet. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ist der Bereich sanierungsbedürftig. Diese Ausweisung umfasst vornehmlich verdichtete Siedlungsräume, die klimatisch-lufthygienisch stark belastet sind; zudem zählen dazu auch diejenigen bebauten Bereiche, in denen der Luftaustausch maßgeblich durch Bauwerke behindert ist.

Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich. Da die Fläche bereits nahezu komplett versiegelt ist, besitzt die Fläche derzeit keine klimaregulierenden Strukturen - im Gegenteil, die Fläche ist gekennzeichnet durch eine hohe Wärmespeicherung.

Als Aufwertungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erfolgt die Erhöhung des Vegetationsanteils, die Verringerung des Versiegelungsgrades in der Hinsicht, dass eine ausreichend große Tiefgaragenüberdeckung Gegenstand der Planung ist. Das Emissionsaufkommen ist ebenfalls verringert, da sowohl die Büro- als auch Wohnnutzung per se deutlich weniger emittieren als ein produzierender Betrieb, der in Gewerbegebieten allgemein zulässig ist. Die Oberflächenversiegelung wird durch das neue Planungsrecht deutlich reduziert. Die Bepflanzung und Dachbegrünung tragen in hohem Maße dazu bei, die Qualität des Plangebietes gegenüber der planungsrechtlichen Ist-Situation zu verbessern. Durch die Maßnahmen im Freianlagenplan mit differenziert gestalteter Grünfläche, Retentionsflächen und Dachbegrünung als sommerlicher Wärmeschutz ist ein positiver Effekt auf das lokale Kleinklima gegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Untersuchungsfläche ist nahezu vollständig versiegelt, mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Nordosten, die von einer ca. 10-12 m hohen Kiefer überstanden ist. Auf den überbauten Flächen befindet sich zum einen ein mehrgeschossiges Hauptgebäude mit Walmdach, das auf allen Seiten kleinere Dachgauben aufweist und auf der Südseite zudem im Dachgeschoss eine größere Dachgaube bzw. ein sogenanntes „Zwerchhaus“ beherbergt. An dieses Hauptgebäude schlie-

Ben sich unmittelbar im Norden und Osten zum anderen eingeschossige Werkhallen (Ringstraße 8) an. Verbunden durch einen asphaltierten Hof, folgt ein weiteres Gebäude, das zwei Geschosse aufweist und im ersten Stock zudem einen nach Süden exponierten Balkon beherbergt. Westlich zu diesem Gebäude folgen weitere, eingeschossige Gebäudeeinheiten, die als Garagen bzw. kleinere Lagerhallen Verwendung fanden.

Eine Darstellung der bestehenden Nutzungen ist in der nachstehenden Karte erfasst.



Abbildung: Realnutzung der Untersuchungsfläche mit dem Hauptgebäude, Ringstraße 8 (Ziffer 1) sowie dem südlich angrenzenden Nebengebäude, Pestalozzistr. 103 (Ziffer 2).

Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, (2019), modifiziert; Quelle: Büro Grünwerk 2019

Die zur Neubebauung vorgesehene Fläche einschließlich ihres Umfeldes wurde durch das Büro Grünwerk im März 2019 begangen. Die Untersuchung des Gutachters ergab, dass das Gelände auf Grund der baulichen Gegebenheiten eine potenzielle Eignung für gebäudeaffine Artengruppen wie Vögel - hier Gebäude- und Nischenbrüter - sowie gebäudebewohnende Fledermausarten aufweist.

Das Vorliegen einer artenschutzrechtlichen Relevanz nach § 44 BNatSchG nach Aussagen des Gutachtens des Büros Grünwerk kann für die Artengruppen der Vögel (hier Gebäude- und Nischenbrüter) und für gebäudebewohnende Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Durch vielfältige Begrünungsmaßnahmen nach neuem Planungsrecht werden Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere, vor allem Insekten, geschaffen. Im Durchführungsvertrag ist das Anbringen von Nistkästen für Mauersegler als freiwillige Maßnahme vereinbart. Sie ist nicht zwingend erforderlich, da Mauersegler im Plangebiet gutachterlich nicht nachgewiesen wurden.

Schutzgut Boden

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich insgesamt um einen Standort innerhalb der Siedlungslage von Fellbach. Für die bereits nahezu komplett befestigten und überbauten Bereiche ist davon auszugehen, dass dort keine naturnahen bzw. natürlichen Bodenschichtungen mehr vorhanden sind. Das aktuell geltende Planungsrecht erlaubt einen hohen Versiegelungsgrad. Die Auswertung des gegebenen Gebietszustandes ergibt, dass derzeit ein Flächenanteil von nahezu 100 Pro-

zent überbaut oder anderweitig befestigt bzw. versiegelt ist (Gebäude, Hallen, Wirtschaftsflächen, Stellplätze, Hofflächen).

Zudem liegen zum Gebiet Untersuchungen auf Altlasten vor.

Im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle liegen Kontaminationen mit Vergaserkraftstoffen bis in eine Tiefe von ca. 5 m vor, welche jedoch vertikal nicht abgegrenzt werden konnten. Die Bohrungen der Baugrunduntersuchung konnten ebenfalls nicht in größere Tiefen vordringen. Jedoch zeigen die Analysenergebnisse der RKS 12 kontinuierlich rückgängige MKW-Gehalte bis auf einen Wert von 510 mg/kg (Kettenlänge C10 bis C40), womit bereits der Z 1.1-Wert der VwV Bodenverwertung eingehalten ist. Damit kann bei einem Bodenaustausch bis in diese Tiefe eine Grundwassergefährdung durch MKW ausgeschlossen werden. Der Schaden kann im Zuge des geplanten Baugrubenaushubs ohne zusätzliche Maßnahmen ausgehoben werden.

Bezüglich aromatischer Kohlenwasserstoffe BTEX wurden in der methanolvorgelegten Bodenprobe aus 1 m Tiefe 205 mg/kg gemessen. In der Bodenluft liegen ebenfalls deutlich erhöhte Werte vor, welche nach einer Umrechnung eine Sickerwasserkonzentration von 40 µg/l ergeben. Angesichts der Ergebnisse der MKW-Analysen aus Voruntersuchungen ist anzunehmen, dass auch die BTEX-Konzentrationen zur Tiefe deutlich zurückgehen, weshalb auch für die BTEX eine Gefährdung des Grundwassers nicht anzunehmen ist, welches im Untersuchungsbereich bei ca. 12 m Tiefe erwartet wird.

Der Schaden kann auch im Zuge des geplanten Baugrubenaushubs ohne zusätzliche Maßnahmen behoben werden. Dies ist insgesamt sehr positiv für das Schutzgut Boden zu werten.

Das vom Vorhabenträger beauftragte Sanierungskonzept ist eng mit dem zuständigen Landratsamt abgestimmt. Die zu ergreifenden Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten und geregelt.

Die Altlastensanierung führt dazu, dass die über den Bebauungsplan vorgesehene Wohn- und Büronutzung zu keiner Gefahr für den Menschen führt.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden auch orientierende abfallrechtliche Untersuchungen durchgeführt, welche mit Ausnahme der Altlastflächen einen überwiegend gering bis nicht belastenden Bodenaushub erwarten lassen.

Der Planungsbereich ist bereits planungsrechtlich als Baugebiet festgesetzt. Die Umnutzung mit einer GRZ-Reduzierung von 30 % ist zwar positiv, jedoch trägt die Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage zur Zerstörung der Bodenfunktion in den oberen Schichten bei. Diese immer nachteilige Umweltauswirkung für das Schutzgut kann auch durch die gewählten Maßnahmen mit Bepflanzung und Erdüberdeckung nicht vollständig kompensiert werden.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch angrenzend nicht vorhanden.

Grundwasser wurde bei den Sondierungen nicht angetroffen. Circa 30 m westlich des Baufelds, an der Ringstraße 6, wurde im Jahr 1985 eine Grundwassermessstelle errichtet. Das Grundwasser wurde bei 13,8 m unter Geländeoberkante angetroffen (vgl. Baugrund- und Gründungsgutachten, HPC, 10.01.2018). In dieser Tiefe ist auch durch den Bau einer Tiefgarage nicht mit Nachteilen zu rechnen. Besondere Vorkehrungen zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind aktuell planungsrechtlich nicht gefordert. Die Neuplanung sieht Retentionsflächen in Form von Dachbegrünung und Kiespackungen in den Grünflächen – fixiert im Vorhaben- und Erschließungsplan - vor. Durch die Rückhaltung erhöht sich die Verdunstungsleistung, was zu einer Verbesserung des Kleinklimas führt.

Im Gegensatz zur Zulässigkeiten von Nutzungen aufgrund des bestehenden Planungsrechts wird für das Schutzgut mit der Neuplanung eine deutliche Verbesserung erreicht. Kontaminationen können zukünftig auf Grund der zulässigen Nutzung ausgeschlossen werden (vgl. auch Schutzgut Boden).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich nicht bekannt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Auf einem gewerblich genutzten Grundstück war das städtebauliche Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung und überwiegend nutzungsorientierten Anforderungen unterworfen. Dagegen profitiert das Ortsbild vom neu geplanten Gebäudeensemble mit seinem begrünten Innenhof. 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 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“ (Ringstraße 8) 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 Be-

bauungsplans ist es, die bereits bebaubare und seit langem auch überbaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes neu zu strukturieren, die Gebäude zu erneuern und die Grünausstattung zu qualifizieren.

03.09.2020/20.10.2020/18.01.2021

Christian Plöhn
Amtsleiter Stadtplanungsamt