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 ganztägige 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 Appartements 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 ~~36~~*30* Wohneinheiten, das Bürohaus im Nordosten hat eine Bruttogrundfläche von ca. 970 m² (ohne Staffelgeschoss), 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 18005[1][2] in Verbindung mit der TA Lärm[3]. 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, Türenschlagen, 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 (GMBl 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 4109[4][5]. 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 Lärmsorte 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 Siegerentwurfs 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

[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.

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 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 versigelten 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 Begehbarkeit des Landschaftsraumes. Das Plangebiet liegt mitten in einem bebauten Bereich und so kann dem Plangebiet keine für die Erholungsnutzung relevante Bedeutung für die Erholungsnutzung zugesprochen werden.

Schutzgut Klima/Luft
Nach dem Klimaaltas des Verbands Region Stuttgart von 2008 ist das Plangebiet in der Planungshinweiskarte als bebautes Gebiet mit 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 schließen 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.

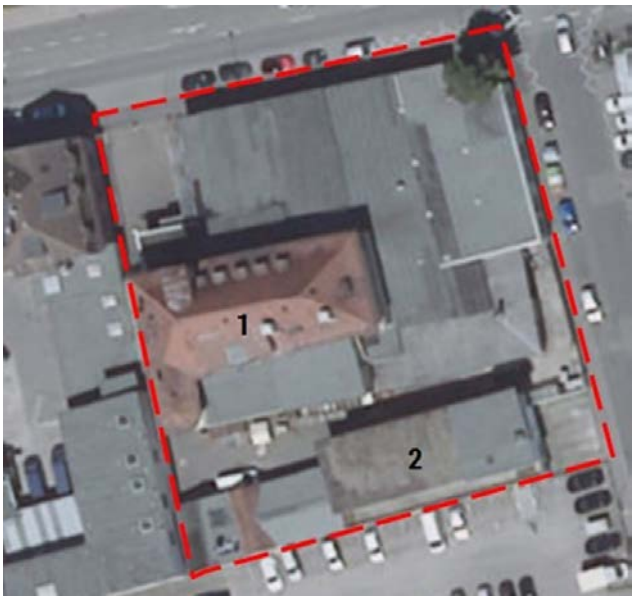

Abbildung: Realnutzung der Untersuchungsfläche mit dem Hauptgebäude, Ringstraße 8 (Ziffer 1) sowie dem südlich angrenzenden Nebengebäude, Pestalozzistr. 103 (Ziffer 2).
Kartengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, (2019), modifiziert; Quelle: 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 gegebe-

nen Gebietszustandes ergibt, dass derzeit ein Flächenanteil von nahezu 100 Prozent 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 überwiegende 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 notwenige 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 erneuten und die Grünausstattung zu qualifizieren.

03.09.2020/20.10.2020/*18.01.2021*

Christian Plöhn
Amtsleiter Stadtplanungsamt