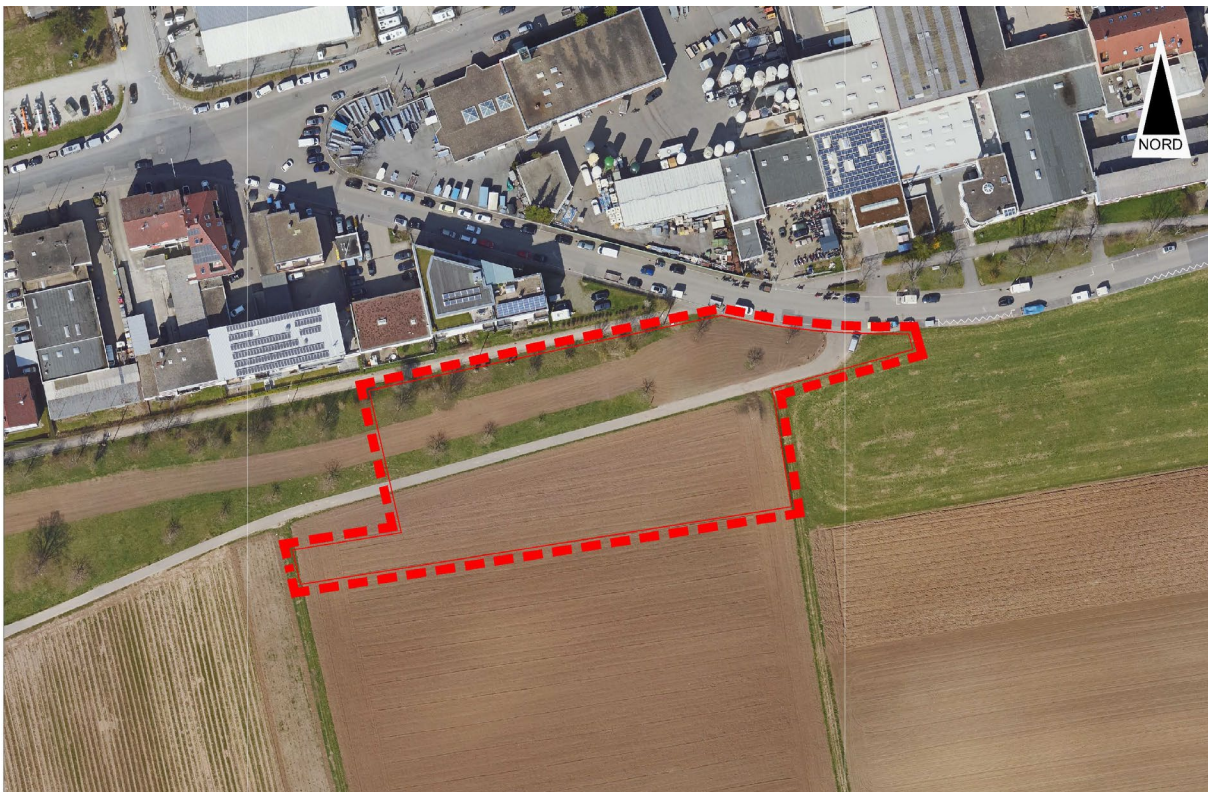


## **Bebauungsplan 09.01/3 „Wiesenäcker“ (Wohnraum für Bedürftige)**

### **Begründung zum Entwurf**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**Teil I Städtebauliche Begründung**

1.	Plangebiet und Lage.....	3
2.	Gebietsgröße und Bestand .....	3
3.	Anlass und Ziel der Planung .....	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
5.	Übergeordnete Planungen.....	5
5.1	Regionalplan .....	5
5.2	Flächennutzungsplan.....	5
6.	Städtebauliches Konzept .....	5
7.	Inhalt Bebauungsplan .....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	7
7.4	Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen.....	7
7.5	Verkehrerschließung.....	7
7.6	Versorgungsfläche .....	7
7.7	Immissionsschutz .....	8
7.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
7.9	Artenschutz .....	8
8.	Umweltbelange .....	9
8.1	Aktueller Gebietszustand .....	10
8.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung....	12
8.3	Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.01/3 „Wiesenäcker“ .....	12
9.	Flächenbilanz .....	14

**Teil II Örtliche Bauvorschriften**

1.	Dächer / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	14
2.	Freiflächen.....	14
3.	Einfriedungen.....	14
4.	Müllbehälterabstellplätze .....	14

## **Begründung zum Entwurf**

### **Aufstellung des Bebauungsplans 09.01/3 „Wiesenäcker“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften**

#### **im Planbereich 09.01 Wiesenäcker, Markung Fellbach**

## **Teil I Städtebauliche Begründung**

### **1. Plangebiet und Lage**

Das Gebiet liegt im Osten des Stadtteils Fellbach, südlich der Ernst-Heinkel-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1008 und 1009, sowie Teile der Flurstücke 889, 955, 1010 und 1011. Maßgebend ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung vom 04.03.2021.

### **2. Gebietsgröße und Bestand**

Die ca. 0,7 ha große Fläche gliedert sich in drei unterschiedliche Bereiche. Im Norden befindet sich eine nicht zugeordnete Reserve-Ausgleichsfläche, im Süden landwirtschaftlich genutzte Fläche und dazwischen verläuft der Feldweg 955 mit dem Württemberger Weinradweg. Die Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz.

Im Norden des Plangebiets grenzen die Siedlungslagen von Fellbach mit großflächigen Gewerbenutzungen und Wohnen an. Östlich und südlich des Plangebiets öffnet sich das Gelände hin zu weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Feldfluren. Im Westen ist ein Feuerwehrgebäude, ggf. ergänzt durch ein Rettungszentrum geplant.

Die Topographie des Grundstückes steigt von West- in Ost-Richtung um ca. 2,5 m an, im Norden befindet sich eine ca. ein Meter hohe Böschung.

### **3. Anlass und Ziel der Planung**

Zu den kommunalen Pflichtaufgaben gehört die Unterbringung von Obdachlosen. Die Stadt verfolgt hierbei ein dezentrales Standortkonzept. Die vorhandenen Obdachlosenunterkünfte Bruckstraße 80 - 82 und 90 – unweit dieses Plangebietes - sind in sehr schlechtem Zustand und müssen zeitnah ersetzt werden. Eine Neubebauung dort ist auf Grund der starken Lärmbelastungen (sowohl Gewerbe- als

auch Verkehrslärm) teilweise ausgeschlossen, teilweise auch nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren. Der Gemeinderat hat daher - nach Prüfung alternativer Flächen - entschieden, für die Fläche südlich der Ernst-Heinkel-Straße Planungsrecht zur Realisierung einer Wohnnutzung zu schaffen. Geplant sind die Unterbringung von Bedürftigen und die ergänzende Schaffung von sozialgefördertem Wohnraum.

#### **4. Planungsrechtliche Grundlagen**

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan 09.01 „Wiesenäcker“ aus dem Jahre 1966. Er setzt eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Für die südlich angrenzende Fläche ist eine Bebauung nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren- durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

- Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> deutlich unter der Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf der Fläche begründet.
- Die Fläche schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Das Verfahren wurde bis 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden kann und § 4 c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist. Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13b BauGB im Sinne des § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Regionalplan



In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 ist für das Plangebiet keine Festlegung getroffen.

Regionalplan Verband Region Stuttgart, 2009

### 5.2 Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist das Plangebiet als geplante Grünfläche und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert Juli 2019

Sonstige übergeordnete Zielsetzungen stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen.

## 6. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde im Juli 2020 anhand einer Machbarkeitsstudie des Büros Zoll Architekten die Eignung für eine Wohnbebauung sowohl für Bedürftige als auch für sozialgeförderten Wohnraum nachgewiesen. Das im Westen geplante „Wohnen für Bedürftige“ orientierte sich hierbei an einem bereits früher erarbeiteten Konzept, das einen Schwerpunkt in seiner sozialen Ausprägung hatte. Vorgesehen waren vier über Laubengänge erschlossene Baukörper, die sich um einen Innenhof gruppieren. Durch private und gemeinschaftliche Bereiche sollten soziale Kontakte und Kommunikation gefördert werden. Für den sozial geförderten Wohnraum waren Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage vorgesehen.

Auf Grundlage dieser Studie ist ein wettbewerbliches Verfahren geplant, das für den westlichen Bereich „Wohnen für Bedürftige“ mit einem baulich ablesbaren Sozialkonzept und für den östlichen Bereich „sozial geförderten Wohnraum“ vorsieht.

## **7. Inhalt Bebauungsplan**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ohne die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt. Diese sind wegen der baulichen Ausprägung und den Emissionen an diesem Standort unverträglich.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO definiert als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diese höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die bestmögliche Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Dies ist im Übergang zur gewerblichen Nutzung im Norden städtebaulich angemessen.

#### Geschossflächenzahl

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Wohngebiet diese höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, um die bestmögliche Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Dies begründet sich städtebaulich durch die im Norden angrenzende gewerbliche Nutzung, das westlich angrenzende geplante Rettungszentrum und die langfristig geplante bauliche Erweiterung im Süden.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem eine höchstzulässige Gebäudehöhe über Normal-Null (ü. NN) gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Sie ermöglicht Gebäude mit drei Geschossen. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und gleichzeitig den Ansprüchen von Geschosswohnungsbau mit einer zeitgemäßen Verdichtung gerecht wird.

### **7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht Einzelbaukörper mit attraktiven Freibereichen, die einen vorübergehenden Siedlungsrand markieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist großzügig dimensioniert, um unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zu ermöglichen.

### **7.4 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen**

Im WA1 wird eine von der Landesbauordnung abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Diese beträgt nach Landesrecht 0,4 der Wandhöhe und wird auf 0,235 der Wandhöhe reduziert. Dadurch wird eine gewollte städtebauliche Verdichtung ermöglicht und die planerische Zielsetzung einer baulich ablesbaren Sozialkonzeption mit privaten und halböffentlichen Räumen entsprechend der vorliegenden Machbarkeitsstudie ermöglicht.

Die Reduzierung der Abstände bezieht sich auf die „inneren“ Gebäudeabstände und hat keine Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke. Mit der Festsetzung der Abstände auf einen Wert von 0,235 der Wandhöhe werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Der Gesetzgeber geht bei einem Faktor von 0,2 der Wandhöhe von angemessener Belichtung, Belüftung und Besonnung aus. Dies zeigt sich an den Vorgaben für Kerngebiete, Dorfgebiete, Urbane Gebieten und Besondere Wohngebiete, die durchweg dem Wohnen dienen.

Durch die Reduzierung der Abstandsflächen und der dadurch gegebenen Verdichtung erfolgt ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden.

### **7.5 Verkehrserschließung**

#### Externe Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

#### ÖPNV

In der nahe gelegenen Waiblinger Straße verkehren die Buslinie 67 (Bahnhof – Stettner Straße) und die Buslinie 207 (Alte Kelter Fellbach-Waiblingen-Korb). Die Haltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

### **7.6 Versorgungsfläche**

Es ist ein Standort für eine Trafostation der Stadtwerke Fellbach entsprechend den Anforderungen der Gebietsversorgung festgesetzt.

## **7.7 Immissionsschutz**

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros SoundPLAN GmbH, Backnang, vom 12. 02. 2021 wurde die Lärmsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet. Nördlich an das Plangebiet grenzt gewerbliche Nutzung an, westlich befindet sich die Fläche für die geplante Feuerwehr, ggf. ergänzt durch ein Rettungszentrum und östlich die wenig befahrene Ernst-Heinkel-Straße.

Für die geplante Feuerwehr wurden Annahmen von Emissionen in der Untersuchung berücksichtigt. Betrachtet wurden drei Szenarien: mit Feuerwehr inkl. Rettungszentrum, mit Feuerwehr ohne Rettungszentrum und ohne Feuerwehr. Da noch keine endgültige Planung vorliegt, wurden Festsetzungen entsprechend des worst-case (Feuerwehr ohne DRK-Gebäude) getroffen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Nachbarschaft zu Wohnen die Planung einer Feuerwehr inkl. Rettungszentrum nicht beeinträchtigt.

Durch die Annahmen der Emissionen der Feuerwehr und der im Umfeld des Plangebietes gelegenen gewerblichen Nutzungen ergeben sich Gewerbelärmeinwirkungen, die die Werte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet im Norden und Westen des Plangebiets überschreiten. In diesen Bereichen sind Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Fenster mit Festverglasung erforderlich.

## **7.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Das im Norden des Gebiets vorhandene Baum- und Strauchgehölz ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es bietet weitverbreiteten und anpassungsfähigen Vogelarten einen Lebensraum und grenzt den vorhandenen Fuß- und Radweg von der geplanten Bebauung ab.

Auf der im Süden des Gebiets festgesetzten privaten Grünfläche werden die erforderlichen CEF-Maßnahmen umgesetzt. Hier entsteht eine artenreiche Wiese als Habitatsfläche und eine Baumreihe als Leitstruktur für Fledermäuse.

## **7.9 Artenschutz**

Die Naturschutzgesetzgebung verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ableiten. Um dies zu überprüfen erfolgte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Faktorgrün mit Bericht vom 15.01.2019. Das Gebiet wurde gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen für die relevanten Artengruppen untersucht. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der hohen Frequentierung des Plangebietes durch Freizeitsuchende (v.a. Hundehalter) sind nur häufige Vogelarten (sog. Allerweltsarten) nachgewiesen worden. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der Vogelschutzzeit von März bis September) ist eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.



Nicht ausgeschlossen werden konnte ein Vorkommen von Vogelarten des Offenlands wie die Feldlerche, von Zauneidechsen und von Fledermäusen. Für diese Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Für vier im Gebiet nachgewiesene Fledermausarten können bei Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Daher werden Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **8. Umweltbelange**

Da es sich bei dem Bebauungsplan 09.01/3 "Wiesenäcker" um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt. Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen. Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind. Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind folgende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

## **8.1 Aktueller Gebietszustand**

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.

### Schutzgut: Mensch

Das Plangebiet ist heute im nördlichen Bereich eine mit Laub- und Obstbäumen bestandenen Wiesenfläche und im südlichen Bereich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dazwischen verläuft ein Feldweg mit dem Württemberger Weinradweg. Von Rottenburg am Neckar bis ins Taubertal verbindet dieser die Weinbauregionen in Württemberg. Die Fläche hat heute für den Menschen eine hohe Erholungs- und Freizeitfunktion. Die siedlungsnahen Lage nutzen insbesondere Hundehalter mit ihren Tieren.

### Schutzgüter: kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich derzeit nicht bekannt.

### Schutzgüter: Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Die Naturschutzgesetzgebung verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ableiten. Um dies zu überprüfen erfolgte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Faktorgrün mit Bericht vom 15.01.2019. Das Gebiet wurde gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen für die relevanten Artengruppen untersucht. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der hohen Frequentierung des Plangebietes durch Freizeitsuchende (v.a. Hundehalter) sind als Brutvögel im Plangebiet und dessen nahem Umfeld weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der Vogelschutzzeit von März bis September) ist eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Nicht ausgeschlossen werden konnte ein Vorkommen von Vogelarten des Offenlands wie die Feldlerche, von Zauneidechsen und von Fledermäusen. Für diese Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Hierbei gab es keine Hinweise auf die Arten Feldlerche und Zauneidechse. Es konnten jedoch vier Arten von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Neben landwirtschaftlich genutzter Fläche findet sich heute im Plangebiet Wiesenfläche mit Einzelbäumen. Diese wird im Norden durch Baum- und Strauchgehölze begrenzt.

#### Schutzgut: Boden

Zu Beurteilung der Schutzgut Bodens wurde auf das Versickerungsgutachten des Büro Dr. Hafner vom 06.11.2000 und das Bodengrundgutachten für die Feuerwehr/das Rettungszentrum des Büros A. Szabady vom 13.05.2020 zurückgegriffen.

Die an das Plangebiet angrenzende Fläche besteht in den oberen Bodenschichten aus Lößlehmlagerungen. Im Liegenden folgen Ton- und Mergelsteine des Keupers (Gipskeuper bzw. nach neuer Terminologie: Grabfeld-Formation). Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet von einem ähnlichen Aufbau ausgegangen werden kann.

Die Fläche ist, mit Ausnahme des Feldwegs, heute unversiegelt.

Im Altlastenkataster des Landkreises Rems-Murr liegen keine Informationen über vorhandene Altlasten vor.

Die vom Büro LBA Luftbildauswertung im September 2019 durchgeführte Luftbildauswertung auf Kampfmittel ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebiets.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

#### Schutzgut: Wasser

Still- oder Fließgewässer sowie wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden. Das Versickerungsgutachten von 2000 geht von einer behinderten Regenwasserversickerung aus.

#### Schutzgüter: Klima /Luft

Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und weist insofern kein Offenlandklima auf. Die Wiesenfläche und der vorhandene Baumbestand besitzen klimaregulierenden Wirkungen bezüglich Verdunstung und Filterung von Schadstoffen.

#### Schutzgut: Landschaft

Das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes ist von einer mit Laub- und Obstbäumen bestandenen Wiesenfläche und der nördlich angrenzenden Bebau-

ung geprägt. Das Gelände steigt von Nord nach Süd um ca. 1,00 m und von Ost nach West um ca. 2,50 m an.

## **8.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung**

Bei Nichtverwirklichung der Planung bleibt der Umweltzustand erhalten. Die Zielsetzungen der Stadt, an diesem Standort „Wohnraum für Bedürftige“ und sozialgeförderten Wohnraum zu schaffen, ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht umsetzbar. Die Situation für bedürftige Menschen in Fellbach verschlechtert sich.

## **8.3 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.01/3 „Wiesenäcker“**

### **Vorbemerkung**

Mit dem Bebauungsplan 09.01/3 „Wiesenäcker“ werden völlig neue bauplanungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen. Die heute zum großen Teil als Ausgleich angelegte Fläche wird bebaut und versiegelt. Es handelt sich um die Entwicklung von Bauland, das sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnten die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele nicht realisiert und der dringende Bedarf an „Wohnraum für Bedürftige“ und sozialgeförderten Wohnraum nicht gedeckt werden.

### Auswirkungen auf Mensch

Die Freizeitfunktion für die Allgemeinheit wird eingeschränkt. Eine Fußwegebeziehung in die weitläufig landwirtschaftlich genutzte Feldflur entfällt. Dafür wird „Wohnraum für Bedürftige“ geschaffen. Es kann eine Neubebauung entstehen, die ein qualitätsvolles Zusammenleben benachteiligter Menschen ermöglicht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Daher werden entsprechende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen.

### Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Durch die Umsetzung des Vorhabens verliert die von Fledermäusen genutzte Leitstruktur der Baum- und Strauchgehölze im Norden des Gebiets ihre Bedeutung. Es gehen Nahrungshabitate verloren. Um dies zu kompensieren, werden im Süden des Gebiets, entsprechend des vorliegenden Gutachtens von Faktorgrün, CEF-Maßnahmen umgesetzt. Es wird im Süden des Gebiets eine Gehölzreihe als Leit-

struktur gepflanzt und eine artenreiche Wiese als Habitatfläche angelegt. Die vorhandene Gehölzstruktur im Norden des Gebiets wird über ein Pflanzgebot gesichert. Sie bietet anpassungsfähigen Vogelarten einen Lebensraum.

#### Auswirkungen auf Boden

Nach Umsetzung der Planung kommt es zu Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 kommt es bei maximal 40 % der Fläche zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Weitere 20 % werden durch die Möglichkeit von Unterbauung, Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten beeinträchtigt. Um die Beeinträchtigungen zu kompensieren, werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung und begrünte Flachdächer vorgesehen. Die nicht überbauten Flächen müssen als Grünfläche angelegt werden. Durch diese Regelungen können die nachteiligen Umweltauswirkungen nicht vollständig kompensiert werden. Das Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an in Zusammenhang bebauten Ortsteilen rechtfertigt hier die Inanspruchnahme des Schutzguts Boden. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Das bedeutet, dass sie nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgeglichen werden müssen.

#### Auswirkungen auf Wasser

Die zusätzlich versiegelte Fläche führt zur Verringerung der Versickerungsmöglichkeit des Regenwassers. Um dies zu kompensieren sind eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück, Regenrückhaltung und begrünte Flachdächer vorgesehen. Die nicht überbauten Flächen werden als Grünfläche angelegt, Zuwege, Zufahrten und oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nicht möglich. Das Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an in Zusammenhang bebauten Ortsteilen rechtfertigt hier die Inanspruchnahme des Schutzguts Wasser. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Das bedeutet, dass sie nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgeglichen werden müssen.

#### Auswirkungen auf Klima /Luft

Durch eine Neubebauung kommt es zum Verlust von Gehölzen, Wiesen- und Ackerfläche. Durch Pflanzgebote und die Festsetzung von begrünten Flachdächern soll der Eingriff minimiert werden. Mit erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima ist nicht zu rechnen.

#### Auswirkung auf die Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung verschiebt sich der heute wahrgenommene Siedlungsrand weiter nach Süden und bildet mit dem geplanten Rettungszentrum einen Übergang zum Bestand. Durch die Anpflanzung einer Baumreihe im Süden des Gebiets entsteht ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft.

## 9. Flächenbilanz

<u>Gesamter Geltungsbereich</u>	ca.	7.280 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4.955 m <sup>2</sup>	68,0 %
Private Grünfläche	ca.	2.300 m <sup>2</sup>	31,7 %
Versorgungsfläche	ca.	25 m <sup>2</sup>	0,3 %

## Teil II Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

### 1. Dächer / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen der Dachform wird ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht. Das vorgegebene Flachdach ermöglicht darüber hinaus eine extensive Dachbegrünung. Um dem vorübergehenden Ortsrand gerecht zu werden, werden grelle, reflektierende und leuchtende Materialien als Gestaltungsmaterial ausgeschlossen.

### 2. Freiflächen

Die Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen stärken den nachhaltigen Quartierscharakter des Plangebietes und die damit verbundenen Aufenthaltsqualitäten der Freibereiche.

### 3. Einfriedungen

Um einen ansprechend gestalteten Straßenbegleitraum zu erhalten und Sichtverbindungen zu ermöglichen, wird entlang öffentlicher Verkehrsflächen und der Nachbargrenzen die Höhe von Einfriedungen auf 1,5 m begrenzt.

### 4. Müllbehälterabstellplätze

Um eine Beeinträchtigung der Freibereiche zu verhindern und ein einheitliches Erscheinungsbild sicher zu stellen, sind Müllbehälterabstellplätze außerhalb der Gebäude einzuhausen.

Christian Plöhn  
 Amtsleiter Stadtplanungsamt