

Stadtplanungsamt:
Fellbach, 03.08.2021

Ausfertigung:
Fellbach,

Christian Plöhn
Amtsleiter

Beatrice Soltys,
Baubürgermeisterin

STADT FELLBACH

**BEBAUUNGSPLAN
MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

09.01/3 "WIESENÄCKER"

IM PLANBEREICH 09.01 WIESENÄCKER

MAßSTAB 1 : 500

ENTWURF: 03.08.2021

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	in der Fassung vom 23.09.2004	zuletzt geändert am 16.07.2021 m.W.v. 23.07.2021
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 13.05.2017

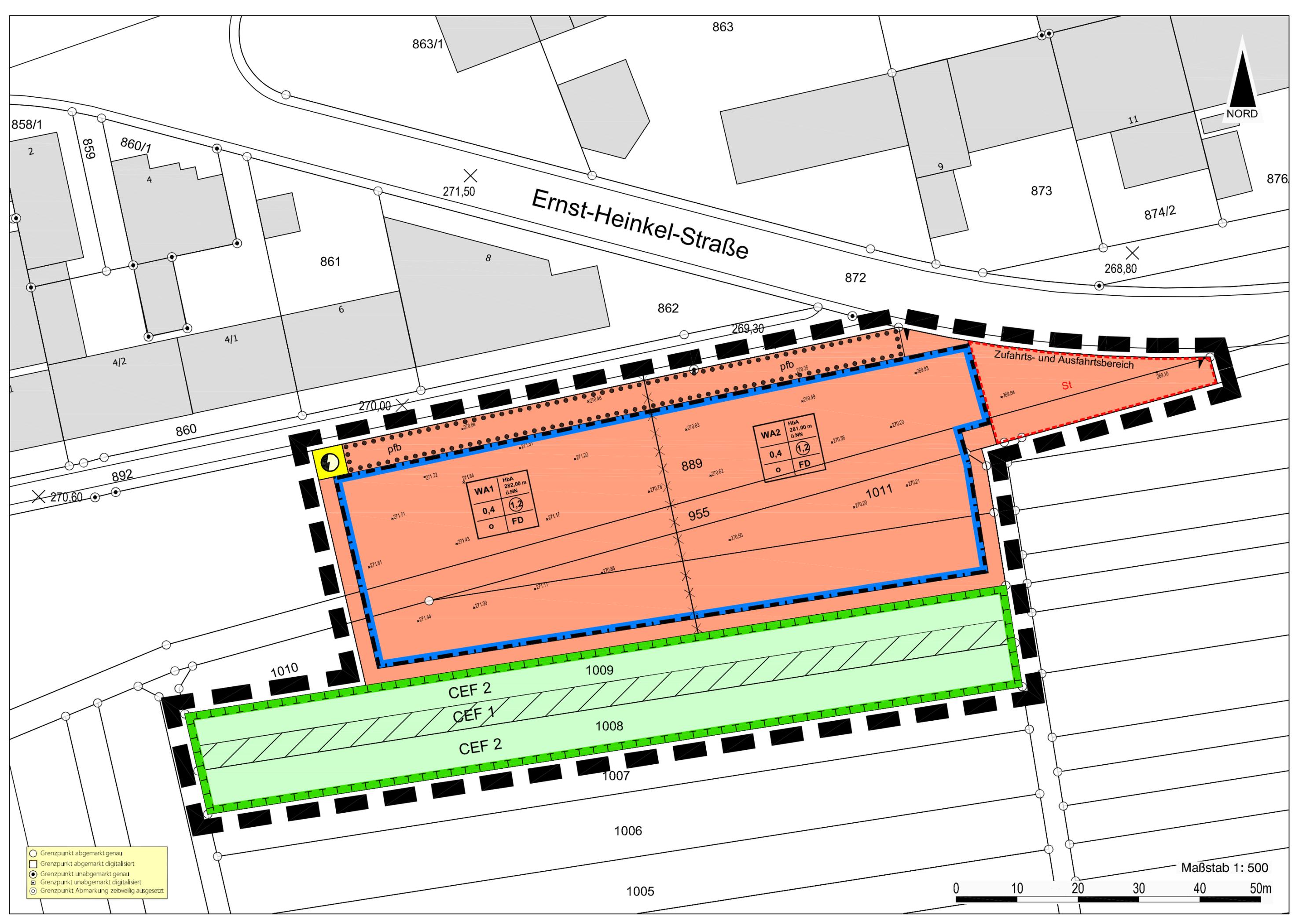
Verfahrensvermerke:

Einleitungsbeschluss		vom
Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB		am
Entwurfsbeschluss		vom
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO		vom
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses § 10 BauGB		am
Rechtskraft § 10 BauGB		am
Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen		am

Fläche: ca. 7.280 m²

Anlagen:

- Begründung vom 03.08.2021



NORD

Ernst-Heinkel-Straße

Zufahrts- und Ausfahrtsbereich

St

WA1	HbA 282,00 m ü.NN
0,4	1,2
o	FD

WA2	HbA 281,00 m ü.NN
0,4	1,2
o	FD

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



858/1

863/1

863

11

876

873

874/2

861

8

872

268,80

862

269,30

860

270,00

892

270,60

1010

CEF 2

1009

CEF 1

1008

CEF 2

1007

1006

1005

271,50

859

860/1

4

9

4/2

4/1

6

862

pfb

269,93

271,72

271,84

271,51

271,22

270,83

270,62

270,49

270,20

271,71

271,51

271,43

271,17

270,78

270,50

270,36

270,21

271,61

271,44

271,30

271,11

270,86

270,50

270,20

270,21

889

955

1011

269,84

269,10

ZEICHENERKLÄRUNG

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

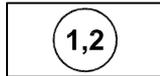


Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

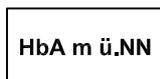
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO



Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO



Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normal Null §§ 16 und 18 BauNVO

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



offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

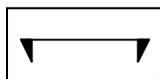


Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Stellplätze



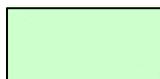
Zufahrts- und Ausfahrtsbereich

Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



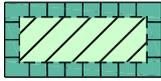
Trafostation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

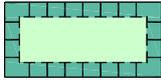


Private Grünfläche

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



CEF1: Leitstruktur



CEF2: Habitatfläche

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



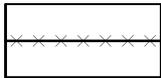
Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil)

Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



Flachdach

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Straßenhöhen (Bestand, in m ü.NN)



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

Nutzungsschema

Art der Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

Die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlage sind Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO

(siehe Planeinschrieb)

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16, 17, 20 und 21 BauNVO

(siehe Planeinschrieb)

2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

(siehe Planeinschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Gebäudehöhen (HbA) in Metern über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Flachdachgesimses bzw. die Brüstungsoberkante. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen können bei untergeordneten Bauteilen für technische Zwecke (Aufzug, Klima) ausnahmsweise zugelassen werden.

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

o = offene Bauweise

4. Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Abweichend von § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 vor Außenwänden, die einer anderen Außenwand eines Gebäudes innerhalb des Gebietes WA1 gegenüberliegen, 0,235 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile wird auf untergeordnete Bauteile nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 LBO beschränkt.

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

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen Flächen entsprechend dem Planeinschrieb zulässig.

Tiefgaragen sind zulässig. Sie sind außerhalb der bebauten Flächen mit mindestens 0,6 m Erdüberdeckung zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; ausgenommen sind Terrassen, Fußwege und Zugänge zu den Gebäuden und Feuerwehzufahrten. Je 500 m² begrünter Tiefgaragenfläche ist auf 1,20 m Erdüberdeckung ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgaragen sind nur in dem im Plan festgesetzten Bereich zulässig.

7. Versorgungsfläche § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche dient dem Betrieb einer Trafostation zur Versorgung des Gebiets

8. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Anlagen für die Haltung von Tieren sind nicht zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach LBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen soweit Gebäude (z.B.

Geschirrhütten) sind, sofern sie eine Größe von 15 m³ nicht überschreiten, zulässig.

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

9.1 Schallschutzvorkehrungen

Im Geltungsbereich sind besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPlan GmbH vom 12.02.2021 ist zu beachten.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

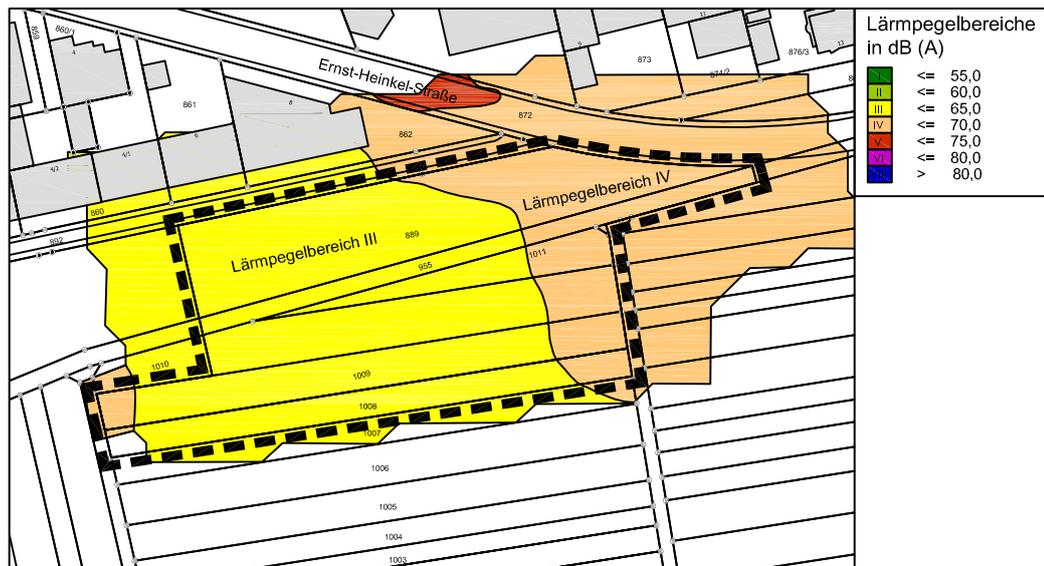


Abb. 1: Lärmpegelbereiche

Zulässig sind Vorhaben, deren Außenbauteile die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der in Abbildung 1 eingeschriebenen Lärmpegelbereiche (Lärmpegelbereiche III und IV) erfüllen. Der Nachweis erfolgt gemäß DIN 4109:2018. Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, sofern durch einen Einzelnachweis die Eignung der vorgesehenen Ausführung nachgewiesen wird.

Anforderungen an die Ausführung von Fenstern



Abb. 2: Ausführung von Fenstern

In den im Plan eingeschriebenen Bereichen (rosa) sind Wohn- und Aufenthaltsräume mit nicht-öffenbaren Fenstern (z.B. Festverglasung) auszuführen. Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, sofern durch einen Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Beurteilungpegel auftreten.

Anforderungen an Außenwohnbereiche



Abb. 3: Außenwohnbereiche

In den im Plan rosa dargestellten Bereichen sind Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) nur zulässig, wenn durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten sichergestellt ist, dass eine Schallpegelminderung erreicht wird und dadurch der Tagespegel der Außenwohnbereiche kleiner 55 dB(A) ist.

- 9.2 Technische Vorkehrungen
 Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

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

- 10.1 Artenschutz
 Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für beanspruchte Lebensstätten von Fledermäusen müssen folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht auf den mit CEF gekennzeichneten privaten Grünflächen durchgeführt werden und vor Eingriffsbeginn wirksam sein:

CEF 1

Auf der mit CEF 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzreihe als Ersatz für verloren gehende Leitstrukturen zu pflanzen. Es sind großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume 1. Ordnung, Stammumfang 20-25 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen. Die Gehölzreihe darf nicht beleuchtet werden, um einen Dunkelkorridor zu schaffen.

CEF 2

Auf der mit CEF 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Grünlandfläche als Ersatz für essentielle Jagdgebiete anzulegen und so zu bewirtschaften, dass durch eine extensive Nutzung (z. B. zweimalige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes) insektenreiche Offenland-Habitate entstehen, die als Jagdgebiete genutzt werden können. Die Flächen sind mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut (Wildkräuter-/Gräsermischung) zu bepflanzen. Eine Verdichtung des Bodens durch übermäßige Anteile von Süßgräsern (Poaceae) ist zu vermeiden.

10.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es sind geeignete Maßnahmen wie z.B. Sickerrigolen oder topographische Gestaltung vorzusehen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zuwege oder Zufahrten benötigt werden, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Zuwege, Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden und das anfallende Niederschlagswasser ist in diesen Flächen zu versickern.

11. **Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

pfb: Auf den in der Zeichnung mit - pfb - festgesetzten Flächen ist vorhandene Vegetation zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht befestigt werden, es sei denn, dass notwendige Grundstückszugänge und -zufahrten eine Unterbrechung des Grünstreifens erfordern.

B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**

1. **Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Es sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 1,00 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Es sind Systeme zulässig, die die Dachbegrünung nicht beeinträchtigen (Solargründach).

2. **Äußere Gestaltung und Farbgebung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Grelle, reflektierende und leuchtende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die geplante Trafostation ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen 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. Auf den Grünflächen ist pro 200 m² mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Geh- und Fußwegflächen sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser versickern kann. Für Hecken und Strauchpflanzungen sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden; empfohlen werden Feldahorn, Hainbuche oder Liguster.

4. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m und geschnittene heimische Laubhecken zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf max. 1,5 m betragen. In den übrigen Bereichen sind zusätzlich Einfriedigungen auch als Drahtzäune, wenn diese in heimische Laubhecken eingezogen sind, zulässig. Als Sichtschutz von Terrassen und Freisitzen sind senkrecht zum Hausgrund vorspringende Sichtschutzwände bis 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

5. Müllbehälterabstellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind einzuhausen.

6. Antennenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Mehr als eine Außenantennenanlage pro Gebäude ist unzulässig. Schlüssel-förmige Satellitenempfangsanlagen sind farblich der benachbarten Wandfarbe anzugleichen.

C. HINWEISE

1. 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.

2. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Bau- maßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- behörde (Landratsamt) zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf - unabhängig der Menge und Dauer der Entnahme - der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

3. Qualifiziertes Regenwassermanagement

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlags- wasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mit entsprechendem Flächenbedarf. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes, wird hingewiesen. Ebenso sind das zum 01.03.1999 in Kraft getretene Bundesbodenschutzgesetz sowie die Hinweise des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

5. Altlasten

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Technik des Umweltschutzamts, sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. Außenanlagen

Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen und mit der Stadtverwaltung Fellbach abzustimmen.

7. Farbgebung

Die Farbgebung der Gebäude ist mit der Stadtverwaltung Fellbach abzustimmen.

8. Höhen

Über die für die Zufahrten und Zugänge maßgebenden Höhen der Erschließungs- straße an den Grundstücksgrenzen gibt das Tiefbauamt der Stadt Fellbach Auskunft.

9. Feuerwehrzufahrt

Die Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind entsprechend der VwV-Feuerwehrflächen nachzuweisen.

10. Artenschutz

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.
- Beleuchtung ist als insektenfreundliche Beleuchtung (warmweißes Licht, mögl. 3000 K) mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung, und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Morgenstunden auszuführen.

11. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung auf Kampfmittel des Büros LBA Luftbildauswertung GmbH Stuttgart vom 26.09.2019 ergab keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets.

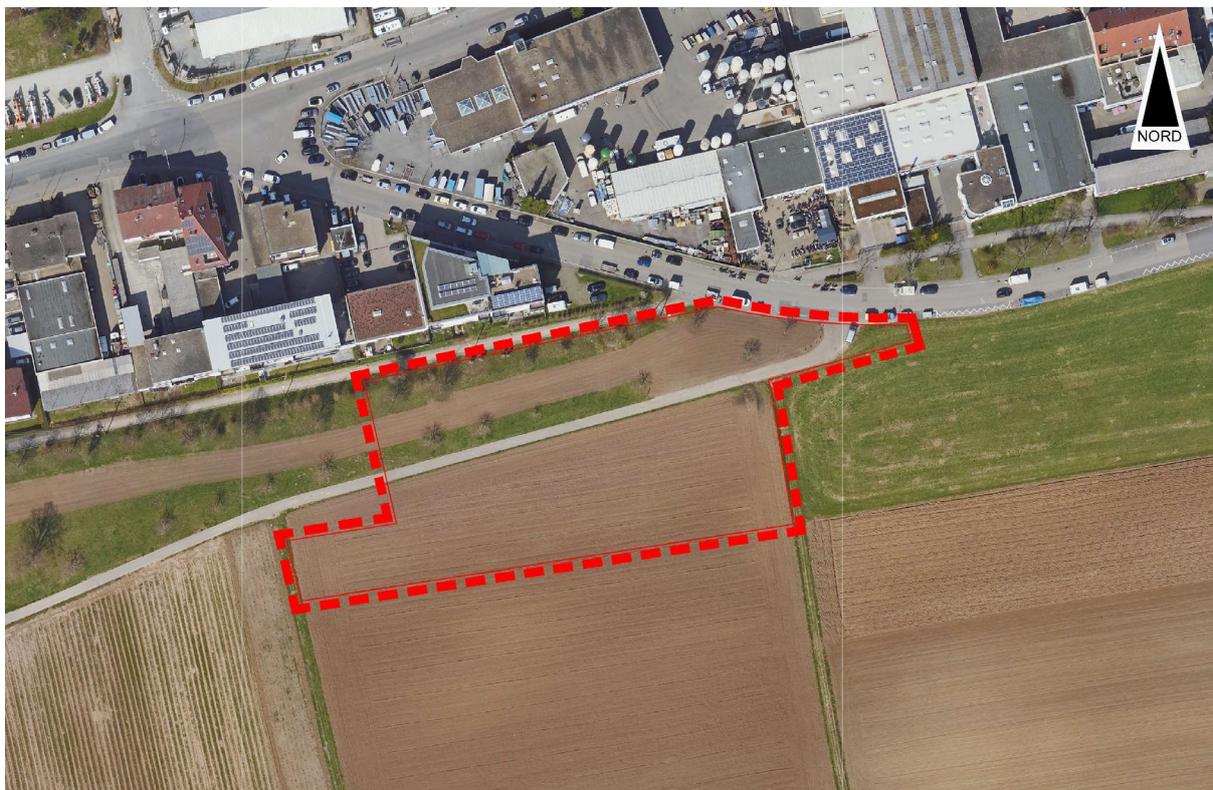
12. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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	11
8.3	Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.01/3 „Wiesenäcker“	12
9.	Flächenbilanz	13

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 Topografie 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 Neubauung dort ist auf Grund der starken Lärmbelastungen (sowohl Gewerbe- als auch Verkehrslärm) teilweise ausgeschlossen, teilweise auch nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren. Bei der Suche nach einem neuen Standort

wurden Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale im Stadtgebiet unter den Aspekten: Verfügbarkeit, Eignung, Sozialverträglichkeit und vorhandenes Planungsrecht untersucht. Diese stehen jedoch, wenn überhaupt, nur langfristig zur Verfügung und können den akuten Bedarf nicht decken. Daher hat der Gemeinderat entschieden, für die Fläche südlich der Ernst-Heinkel-Straße Planungsrecht zur Realisierung einer Wohnnutzung zu schaffen.

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 m² deutlich unter der Grenze von 10.000 m².
- 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 Lößlehmablagerungen. 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 Luftbilddauswertung im September 2019 durchgeführte Luftbilddauswertung 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 Filtrierung von Schadstoffen.

Schutzgut: Landschaft

Das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes ist von einer mit Laub- und Obstbäumen bestandenen Wiesenfläche und der nördlich angrenzenden Bebauung 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 Leitstruktur 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 ²	100,0 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4.955 m ²	68,0 %
Private Grünfläche	ca.	2.300 m ²	31,7 %
Versorgungsfläche	ca.	25 m ²	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