

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Lischeck, Inga
--------------	--

AZ./Datum:	61/Li/16.03.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	28.04.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	10.05.2022

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 20.02/1
"Siemensstraße" in den Planbereichen 20.02 "Esslinger Weg III" und 20.03
"Hund", Stadtteil Schmiden**

hier:

Zustimmung zum erneuten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und öffentliche Auslegung

Bezug:

BA	vom 17.01.2013	n.ö.	(Vorlage 008/2013)
GR	vom 29.01.2013	ö.	(Vorlage 008/2013)
GR	vom 29.01.2013	ö.	(Vorlage 009/2013)
UmleG	vom 21.02.2013	n.ö.	(Vorlage 033/2013)
BA	vom 17.10.2013	n.ö.	(Vorlage 142/2013)
GR	vom 22.10.2013	ö.	(Vorlage 142/2013)
BA	vom 23.01.2014	n.ö.	(Vorlage 003/2014)
GR	vom 04.02.2014	ö.	(Vorlage 003/2014)
UmleG	vom 08.05.2014	n.ö.	(Vorlage 066/2013)
BA	vom 10.07.2014	n.ö.	(Vorlage 003/2014/1)
GR	vom 22.07.2014	ö.	(Vorlage 003/2014/1)
UmleG	vom 22.07.2014	n.ö.	(Vorlage 095/2014)
UmleG	vom 06.10.2015	n.ö.	(Vorlage 093/2015)
BA	vom 19.01.2017	n.ö.	(Vorlage 002/2017)
GR	vom 31.01.2017	n.ö.	(Vorlage 002/2017)
BA	vom 06.07.2017	n.ö.	(Vorlage 034/2017)
GR	vom 18.07.2017	n.ö.	(Vorlage 034/2017)
BA	vom 05.07.2018	n.ö.	(Vorlage 051/2018)
GR	vom 17.07.2018	n.ö.	(Vorlage 051/2018)
UmleG	vom 06.12.2018	n.ö.	(Vorlage 150/2018)
BVKA	vom 11.07.2019	ö.	(Vorlage 099/2019)
GR	vom 23.07.2019	ö.	(Vorlage 099/2019)
UmleG	vom 02.02.2021	n.ö.	(Vorlage 015/2021)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt,

den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 20.02/1 „Siemensstraße“ in den Planbereichen 20.01 „Fellbacher Weg“, 20.02 „Esslinger Weg III“ und 20.03 „Hund“, Stadtteil Schmiden, und seine Begründung inklusive Umweltbericht vom 18.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Fellbach-Schmiden südlich der durch eine stadträumlich bedeutende Platanenallee gesäumten Siemensstraße und östlich der Höhenstraße. Im Süden schließt das Gewerbegebiet „Schaflandstraße“ an und im Osten ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Entlang der Fellbacher Straße befindet sich vorwiegend Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangebietes liegen in vollem Umfang die Flurstücke 3024, 3025, 3032, 3032/1, 3034, 3043, 3044, 3046, 3047, 3078, 3078/8, 3093, 3094, 3095, 3096, 3098, 3099, 3100, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3111, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3265/1, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3276, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285/1, 3285/2, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301 und in Teilen die Flurstücke 3021 (Siemensstraße), 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3078/6 (Otto-Hahn-Straße) und 3078/9.

Folgende Flurstücke sind gegenüber dem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan vom 23.07.2019 nicht mehr enthalten: 3051, 3954 und 3058. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung der Plangebietsgröße von 13,66 ha auf 11,95 ha.

Das Plangebiet, das durch äußerst hochwertige Böden ausgezeichnet ist, wurde bislang größtenteils landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

Innerhalb des Geltungsbereichs - jedoch außerhalb des Plangebiets - befinden sich folgende Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden: Flst. 3550, Flst. 3633/1 Flst. 3633/2, Flst. 3722, Flst. 3723, Flst. 3764, Flst. 3994/1, Flst. 3994/2, (Gemarkung Schmiden); Flst. 10188, 10188/5, 10188/7, 10171, 10188/11 und 10188/12 (Wege) im Gewann Salzlecke, Gemarkung Fellbach; Flst. 1916 und Teile des Flst. 1921/1 (Land BaWü), Gemarkung Oeffingen.

Die externen Ausgleichsflächen betragen in Summe ca. 13,5 ha.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

In Fellbach besteht - insbesondere auch aufgrund der attraktiven räumlichen Lage in der dicht besiedelten und wirtschaftlich prosperierenden Region Stuttgart - eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die Stadt Fellbach hat in den vergangenen Jahrzehnten intensive Anstrengungen unternommen, die Gewerbeflächenentwicklung möglichst im Bestand bzw. im Rahmen der Innenentwicklung zu steuern und den entstehenden Bedarf entsprechend hierüber abzudecken. Lediglich vereinzelt wurden neue Gewerbegrundstücke erschlossen. Inzwischen ist keine größere zusammenhängende Fläche mehr verfügbar und es entsteht das Erfordernis, die im Flächennutzungsplan Unteres Remstal dargestellte geplante gewerbliche Baufläche als solche zu entwickeln. Neben der diskutierten Erweiterung eines Gewerbegebietes in Oeffingen handelt es sich derzeit um die letzte größere gewerbliche Baufläche, durch die ein wesentlicher Beitrag zur Deckung der Flächennachfrage geleistet werden kann.

3. Geltendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Ein kleiner Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20.02 „Esslinger Weg III“ im Süden des Plangebiets ist einbezogen, da diese Fläche sinnvollerweise in die städtebauliche Neuordnung und damit in die Zielvorstellung des neuen Gewerbegebietes zu integrieren ist.

4. Umlegung „Esslinger Weg / Kleines Feld“

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat in seiner Sitzung am 29.01.2013 für das Bebauungsplangebiet die Umlegung „Esslinger Weg / Kleines Feld“ nach § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Der Umlegungsausschuss der Stadt Fellbach hat hierfür am 21.02.2013 die Einleitung der Umlegung nach § 47 BauGB beschlossen. Auf die Vorlage 009/2013 wird verwiesen.

Im Rahmen der Verhandlungen mit den Umlegungsbeteiligten wurden am 08.05.2014, 31.07.2014, 06.10.2015, 06.12.2018 und 02.02.2021 die Vorwegnahmen der Entscheidung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Diese Vorwegnahmen sind somit rechtskräftig. Als Ergebnis befinden sich diese Grundstücke seitdem im Eigentum der Stadt Fellbach.

5. Verfahrensablauf Bebauungsplan 20.02/1 „Siemensstraße“

Bebauungsplanaufstellung

Im Januar 2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften 20.02/1 „Siemensstraße“ in den Planbereichen 20.01 „Fellbacher Weg“, 20.02 „Esslinger Weg III“ und 20.03 „Hund“, Markung Schmidten, beschlossen. Auf die Vorlage 008/2013 wird verwiesen.

Städtebauliches Konzept

Der Gemeinderat hat im Oktober 2013 den Grundsatzbeschluss über die städtebauliche Konzeption gefasst sowie das Nutzungs- und Verkehrskonzept des geplanten Gewerbegebietes beschlossen. Dieser Beschluss stellte die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs dar. Auf die Vorlage 142/2013 wird verwiesen.

Bebauungsplanvorentwurf

Der Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde durch den Gemeinderat am 04.02.2014 gefasst. Auf die Vorlage 003/2014 verwiesen.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet, und es wurde ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Erneuter Bebauungsplanvorentwurf

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine & Jud, Stuttgart, konkretisierte sich mit Stand 19.05.2014 dahingehend, dass die Immissionsorte genauer platziert und die Anzahl der relevanten Immissionsorte angepasst wurden. Hierdurch haben sich die Berechnungsergebnisse so verändert, dass diese als Änderung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind; die Begründung wurde daraufhin ebenfalls angepasst. Ein erforderlicher erneuter Beschluss über die geänderte Planung wurde in der Gemeinderatsitzung am 22.07.2014 gefasst. Auf die Vorlage 003/2014/1 wird verwiesen.

Im Folgenden wurde seitens der Stadt Fellbach u. a. mit einer großen ansiedlungswilligen, in Fellbach ansässigen Firma gemeinsam an einem einvernehmlichen Konzept gearbeitet. Der Bebauungsplan war in seinem westlichen Teil auf die Erschließungsbedürfnisse und die Planung dieser Firma zugeschnitten worden. Nachdem sich der Logistikbetrieb im Jahr 2015 für einen Standort in Schorndorf entschieden hatte, wurde das städtebauliche Konzept für das Gesamtgebiet nochmals überprüft und die Erschließung dahingehend modifiziert, dass mehr Variationsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von Betrieben entstanden. Daraufhin mussten auch alle bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gutachten überarbeitet werden. Ebenfalls ergab sich im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts eine Neubearbeitung und -berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Zudem wurde auf Anregung des Landratsamts Rems Murr-Kreis ein sogenanntes Bodenmanagement eingeleitet, um dem hohen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf zu begegnen.

Teilung Bebauungsplangebiet in 20.02/1 und 20.02/11

Im Osten des Gebietes führte die Stadt Fellbach seit 2016 mit mehreren Investoren konkrete Gespräche über die Entwicklung im Bereich zwischen der Fellbacher Straße und der Philipp-Reis-Straße. Der Gesamtplan wurde aufgrund der unterschiedlichen Konkretisierungsgrade in zwei Bebauungsplanteile getrennt: Als erster Schritt wurde der östliche Teil unter der Bezeichnung 20.02/11 „Gewerbegebiet Siemensstraße / Wohngebiet Fellbacher Straße“ im Verfahren weitergeführt; der größere westliche Teil mit ausschließlicher gewerblicher Nutzung weiterhin unter der Bezeichnung 20.02/1 „Siemensstraße“.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans 20.02/1 „Siemensstraße“ von 2014 abgegebenen Stellungnahmen waren Bestandteil der Abwägung zum Plan 20.02/11. Es wurden 2018 ausschließlich die Stellungnahmen behandelt, die den westlichen Teilbereich berühren. Die übrigen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplanverfahren 20.02/11 „Gewerbegebiet Siemensstraße / Wohngebiet Fellbacher Straße“ behandelt.

Bei der Beteiligung zum Vorentwurf wurden insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Wesentliche Änderungen zwischen erneutem Bebauungsplanvorentwurf und -entwurf

- Änderung der Erschließung und der städtebaulichen Vorgaben
- Konkretisierung von Art und Maß der baulichen Nutzung (Änderung der städtebaulichen Kennziffern: Vereinheitlichung der maximalen Gebäudehöhe auf 15 m)

- Herausnahme von Fußwegeverbindungen
- Größe und Typ der öffentlichen Freifläche im Quartier wurde überarbeitet
- Gutachten: Anpassung der Schalltechnische Untersuchung und des Artenschutzes, zusätzliche Kampfmittel- und Stollenuntersuchung und Bodenmanagementkonzept

Bebauungsplanentwurf

Der Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 23.07.2019 vom Gemeinderat gefasst. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hatte daraufhin nicht stattgefunden, da zu diesem Zeitpunkt bereits eine Verkleinerung des Plangebietes zur Diskussion stand. Auf die Vorlage 099/2019 wird verwiesen. Zehn Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden abgegeben und in der Sitzung anhand der Abwägung behandelt.

Verkleinerung des Plangebiets

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat am 06.05.2020 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Flurstücke 3051, 3954 und 3058 aus dem Umgriff des Bebauungsplangebiets herauszunehmen und das Bebauungsplanverfahren mit dieser verringerten Flächengröße weiterzuführen. Für die betreffenden Flurstücke, die bis vor ein paar Jahren durch eine Gärtnerei genutzt wurden, war im Bebauungsplanentwurf eingeschränktes Gewerbe, private Grünfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Erneuter Bebauungsplanentwurf

Die Flächen mit der Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet und private Grünfläche sind entfallen; die öffentliche Grünfläche wurde verkleinert (Teilfläche der Flurstücke 3043, 3044, 3046 sowie 3047). Zusätzlich ist westlich der Grünfläche eine Wegeverbindung in Verlängerung des Flurstücks 3078/9 in Richtung Norden vorgesehen.

Aufgrund dieser Änderungen wurde ein erneuter Entwurfsbeschluss inklusive modifizierter Planfassung und Begründung durch den Gemeinderat erforderlich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Als Grundlage dafür musste eine grundsätzliche Überarbeitung mehrerer Gutachten (Artenschutz, Umweltbericht, Bodenmanagement, schalltechnische Untersuchung etc.) erfolgen.

Wesentliche Änderungen:

- Verkleinerung des Plangebiets auf 11,95 ha um die Flurstücke 3051, 3954 und 3058
 - ➔ das damalige Baufeld 6 im Südosten ist nicht mehr Bestandteil des Plans
 - ➔ Baufeld 4 wurde in zwei Baufelder durch einen Fußweg geteilt (nun Baufelder 4 und 6)
 - ➔ Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche auf ca. 3.400 m², Entfall der privaten Grünfläche
- zusätzliche Festsetzung BMZ (10,0) zur konkreteren Ausnutzung des Grundstücks
- Veränderung der Grünmaßnahmen auf Grundlage des angepassten Umweltberichts und der Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung
- Veränderung des Bodenmanagementkonzeptes aufgrund der festgestellten Verunreinigungen

Zudem wurden plangrafische Ergänzungen zur besseren Verständlichkeit vorgenommen.

6. Ausgewählte Inhalte des erneuten Bebauungsplanentwurfs

6.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Siemensstraße in Verlängerung der Otto-Hahn-Straße sowie von der Philipp-Reis-Straße aus. Von der Philipp-Reis-Straße aus verläuft in Richtung Westen eine Straße parallel zur Siemensstraße, die in einem Wendehammer mündet. Die Lise-Meitner-Straße wird innerhalb des Plangebietes nach Westen verlängert und schließt ebenfalls mit einem Wendehammer ab. Diese beiden Straßen könnten bei weiterem Gewerbeflächenbedarf in Zukunft noch um ein weiteres Gewann nach Westen erweitert werden. Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht auf Grundlage der Erschließungsstruktur, die die vorhandenen Straßen des anschließenden Gewerbegebietes aufnehmen und verlängern, unterschiedlich große und flexibel in Baugrundstücke aufteilbare Baufelder vor.

Der Kreuzungsbereich Siemensstraße / Planstraße B (Verlängerung der Otto-Hahn-Straße) und Siemensstraße / westliche Philipp-Reis-Straße wurden gegenüber dem Bauungsplan-Vorentwurf konkretisiert. Im Bereich der Planstraße B müssen vier statt vormals zwei Platanen gefällt werden. Die geplanten Straßenquerschnitte mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m erlauben den Begegnungsfall Lkw / Lkw, die Gehwegbreiten sind mit ca. 2,0 m Breite vorgesehen. Im öffentlichen Straßenraum sind Parkierungsflächen für Pkw mit einer Breite von ca. 2,5 m vorgesehen. Der Flächenverbrauch für Parkierungsflächen soll grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Um das Ziel der Ansiedlung von vorwiegend produzierendem Gewerbe und nachgeordnet Großhandel und (Büro-)Dienstleistungen und bedingt Handwerksbetrieben als hochwertige Gewerbeflächen zu erreichen, werden bestimmte Nutzungen, die z. B. einen hohen Flächenverbrauch und ein erhöhtes Lkw-Aufkommen verursachen, ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächen-/ Geschossflächen- und Baumassenzahlen sowie die minimalen und maximalen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Es soll ein einheitliches städtebauliches Bild entstehen und eine möglichst harmonische Einbindung im Übergang in die freie Landschaft (nach Westen und Norden) erfolgen. Maßgebend für die Gebäudehöhen (H_{\min} und H_{\max}) ist die Bezugshöhe, gemessen in der Gebäudemitte senkrecht auf die Bezugslinie in der entsprechenden Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraßen werden den Baufeldern zugeordnet: Planstraße A: Baufelder 1, 2, 4 und 6; Planstraße B: Baufeld 3 und Planstraße C: Baufeld 5.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werde durch Baugrenzen festgesetzt.

6.3 Immissionsschutz

Geräuschkontingente

Durch das Ingenieurbüro Heine & Jud, Stuttgart, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Stand 15.05.2020) Geräuschkontingente berechnet. Eine Kontingentierung wurde durchgeführt, um möglichen Konfliktsituationen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen bereits im Vorfeld vorzubeugen sowie durch eine interne Gliederung der Gewerbeflächen ein sogenanntes ‚Windhundprinzip‘ zu vermeiden.

Für die zu kontingentierenden Flächen wurden Emissionskontingente ermittelt, die - unter Berücksichtigung der Vorbelastung (bestehende Gewerbegebiete im Osten und Süden) - abgestrahlt werden dürfen (Planwerte). Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die zulässigen Planwerte damit überall eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) in der lautesten Nachstunde und für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden überall eingehalten.

Bei einer gebietsübergreifenden Gliederung ist es möglich, auf ein nicht kontingentiertes Teilgebiet zu verzichten. Dafür ist ein Gebiet innerhalb des Stadtgebietes notwendig, das entweder keine Geräuschkontingentierung aufweist oder die nach § 8 zulässigen Gewerbebetriebe ermöglicht. Das geplante Gewerbegebiet „Siemensstraße“ stellt eine Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes Schaflandstraße dar. Hier beinhaltet der südlich angrenzende Bebauungsplan 01.02/1 „Schaflandstraße – Schmidener Weg“ keine Festsetzungen bezüglich Kontingentierung und wird somit als erforderliches Ergänzungsgebiet herangezogen.

Lärmpegelbereiche

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

6.4 Schutzgüter und Grünmaßnahmen

Es wurde ein Umweltbericht (Stand 18.02.2022) vom Ingenieurbüros Blaser aus Esslingen erarbeitet, auf dessen Grundlage Festsetzungen zu Grünmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen wurden.

Folgende Grünmaßnahmen wurden im Bebauungsplan u. a. festgesetzt:

- Pflanzgebote in öffentlichen Grünflächen: Ortsrandeingrünung im Westen, Lärmschutzwall im Norden, Öffentliche Grünfläche im zentralen Bereich
- Pflanzbindungen in öffentlichen Flächen: Erhalt von acht Bäumen im südwestlichen Bereich, Erhalt von 32 Bäumen entlang der Siemensstraße, Erhalt einer Hecke
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken: Flächenmäßige Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung

6.5 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verminderung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen und Auflagen zum Baustellenbetrieb, zur Bauausführung (Optimierung) und verkehrlichen Nutzung möglich. Die Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen hat grundsätzlich Vorrang vor Ausgleich und Ersatz.

Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen

Zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Es wurden Nistkästen für den Haussperling an den

Platanen in der Siemensstraße angebracht und eine Buntbrache für Feldlerche und Rebhuhn umgesetzt.

Als ergänzende Ausgleichsmaßnahmen wird eine dauerhafte Buntbrache angelegt.

Außerhalb des Geltungsbereichs ist die Ausgleichsmaßnahme Entwicklung des Waldrefugiums 10 „Sauwies“ im Gewann „Salzlecke“ südlich des Bachs „Salzlecke“ innerhalb einer ca. 80.000 m² großen Fläche vorgesehen.

Zudem werden eine weitere Anzahl von Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. Pflanzgebote und Bodenmanagement innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Bodenmanagementkonzept als Ausgleichsmaßnahme

Die Stadt Fellbach hat ein Bodenmanagement für das gesamte geplante Gewerbegebiet initiiert: In einem ersten Schritt soll der Oberboden (sogenannte Lieferfläche, ca. 20 cm Höhe) entnommen und auf einer ca. 20 ha großen sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg befindende Fläche östlich der Domäne Tennhof im Gewann Hundsbuckel auf ackerbaulich genutzten Flächen mit geringer Bodenqualität wiedereingebracht und wiedernutzbar gemacht und damit aufgewertet werden.

- 18.550 m³ Bodenvolumen (frei von bodenfremden Bestandteilen) werden nach Oefingen verbracht
- 9.019 m³ gereinigtes Bodenmaterial wird für die spätere Abdeckung (ca. 25 cm Höhe) der privaten (zu 20 %: 16.532 m²) und öffentlichen Grünflächen (zu 100 %: 19.871 m²) innerhalb des Plangebiets verwendet
- 1.000 - 1.100 m³ der im Zuge des Reinigungsprozesses anfallende Mittel- und Grobfraction können in technischen Bauwerken wiederverwendet oder zu einer Deponie verbracht werden

6.6 Erdmassenausgleich

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) BW vom 17.12.2020 ist zu beachten. Das Erfordernis eines Erdmassenausgleichs richtet sich nach der entstehenden Menge Bodenaushub. Zur Vermeidung bzw. zur größtmöglichen Vermeidung von Erdaushub ist der Bauherr verpflichtet, ein Erdmassenausgleichskonzept zu entwickeln, welches den Genehmigungsbehörden vorzulegen ist.

6.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dessen Eingriffsintensität jedoch mit der Durchführung mehrerer gebietsinterner Minimierungsmaßnahmen reduziert wird.

Nach Berücksichtigung der gebietsinternen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie internen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote und Bodenmanagement) verbleibt ein Restdefizit von -530.856 Ökopunkten.

Durch die Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Aufwertung der Natur und Landschaft erzielt, so dass die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bei 0 liegt.

Die innerhalb des Planbereichs ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die außerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen sind allen privaten und öffentlichen Eingriffsgrundstücken innerhalb des Geltungsgebiets zugeordnet.

6.8 Artenschutz

Unter der Maßgabe der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen können vermeidbare vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Tiergruppen von vornherein unterbunden, gemindert oder gesenkt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG (Zugriffsverbote) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt für alle überprüften Artengruppen aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

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

7. Nächster Verfahrensschritt – Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auf Grund einer Vielzahl inhaltlicher Änderungen sind die Grundzüge der Planung berührt. Der Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Dies erfolgt nach dem oben formulierten Beschluss des Gemeinderates.

Ein Abwägungsvorschlag zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird dem Gemeinderat mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen (Entwurf) vom 18.02.2022
- Anlage 2: Begründung (Entwurf) vom 18.02.2022
- Anlage 3: Umweltbericht inkl. spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Entwurf) vom 18.02.2022
- Anlage 4: Bodenmanagementkonzept vom 17.12.2021
- Anlage 5: Flurbilanz vom 27.01.2022
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung (Entwurf) vom 15.05.2020
- Anlage 7: Kampfmitteluntersuchung vom 15.01.2015 u. 03.12.2021
- Anlage 8: Stollenuntersuchungen vom 26.07.2018