

**Inhalt**

1.	Landratsamt Rems-Murr-Kreis, 19.07.2022 .....	2
2.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 2, Wirtschaft und Infrastruktur, 04.07.2022.....	10
3.	Handwerkskammer Region Stuttgart, 18.07.2022.....	17
4.	Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR, 04.07.2022 .....	19
5.	Zweckverband Landeswasserversorgung, Recht, Verwaltung, Liegenschaften, 29.07.2022.....	19
6.	Anwalt Bürger, 13.07.2022 .....	20
7.	Beteiligte ohne Antwort .....	25

**1. Landratsamt Rems-Murr-Kreis, 19.07.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
1. Amt für Umweltschutz			
Naturschutz und Landschaftspflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bedenken zum Artenschutz</li> <li>- Die Berechnung der Ökopunkte in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sei an vielen Stellen sehr optimistisch berechnet:</li> </ul>	<p>⇒ Das mit dem Umweltbericht beauftragte Fachbüro Blaser nimmt zu den aufgeführten Punkten folgendermaßen Stellung:</p>	<p>➔ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beispielsweise werde auf S. 61 die Feldhecke 41.10 sehr großzügig bepunktet, wobei der Lärmschutzwall auch eine Beeinträchtigung der Hecke darstelle.</li> </ul>	<p>⇒ <u>„Bewertung Hecken auf Lärmschutzwall:</u> Bei der Bewertung der Hecken auf dem Lärmschutzwall wurden alle drei möglichen Zuschläge (gemäß aufwertenden Attributen der Ökopunkteverordnung) auf den Standardwert in Anrechnung gebracht (17 statt 14 ÖP/m²). Begründet wird dies mit den Faktoren überdurchschnittliche Artenausstattung, Saum und Struktureichtum. Die vorgesehenen Standortfaktoren, wie der hoch ertragsfähige Boden, der bei der Aufbringung des Walls Verwendung finden soll, erlauben die Prognose eines optimalen Wachstums.</p>	<p>➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>
	<p>⇒ Weiterhin seien die Umfangswachstumsprognosen der Baumnachpflanzungen (S. 60 unter 45.30a) mit sehr optimistischen 80cm Zuwachs nicht nachvollziehbar. Nach aktuellen Zuwachs-Diagrammen sowie Umfangswachstumsfaktoren der angegebenen Baumarten der Pflanzenliste A sei der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz angegebene Zuwachs von 80 cm nicht zu erreichen. Erfahrungsgemäß erreichten aufgelistete Baumarten maximal einen Zuwachs von 60-65 cm nach 25 Jahren.</p>	<p>⇒ <u>Bewertung Baumzuwachs:</u> Gemäß Ökopunkteverordnung wird der Punktwert pro Baum ermittelt durch „Multiplikation des Planungswerts mit dem Stammumfang [cm] nach 25 Jahren Entwicklungszeit. Dieser errechnet sich aus dem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert mit dem prognostizierten Zuwachs, der je nach Wuchsstärke der Art mit 50 bis 80 cm veranschlagt wird.“ Die Baumarten der Pflanzliste A bestehen größtenteils aus großkronigen Baumarten, die mit Sicherheit einen Zuwachs von 80 cm in 25 Jahren erreichen. Die vorliegenden Standortfaktoren bieten optimale Bedingungen für ein Gehölzwachstum, da bei der Pflanzung entweder</p>	<p>➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

		Baums substrat oder die vorhandene sehr hoch ertragfähige „Tschernosem-Parabraunerde“ verwendet werden.“	
	- Daher sei die Ökopunkte-Tabelle nochmal neu zu berechnen und entsprechend anzupassen.	⇒ Die Ausführungen des Büros Blaser sind nachvollziehbar und plausibel. Der Plangeber hält die Neuberechnung der Tabelle für nicht erforderlich und demzufolge auch keine Änderung der textlichen Festsetzungen.	➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b>
Immissionsschutz	- Die Berechnungen der Lärmkontingentierung des Ingenieurbüros Heine + Jud vom 15.05.2020 seien nachvollziehbar und plausibel.		➔ <b>zur Kenntnis genommen</b>
Grundwasserschutz	- Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sei zu befürchten, dass im Zuge der Bebauung erhebliche Mengen an Nitrat freigesetzt werden und ins Grundwasser gelangen. Auf dem Areal sind mindestens vier im obersten Grundwasserleiter verfilterte Grundwassermessstellen zu errichten. Im Vorfeld der Bebauung sind Nitratgehalt und der Ruhewasserspiegel regelmäßig zu beobachten. Eingriffe in den Boden sollten auf ein Minimum reduziert werden, so dass der in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) festgesetzte Schwellenwert von 50 mg/l Nitrat nicht überschritten wird. Ferner ist das Merkblatt "Bauen im Grundwasser" zu beachten.  - Die Grundwassermessstellen sind beim Amt für Umweltschutz vor Beginn anzuzeigen/ bzw. genehmigen zu lassen.	⇒ Zum Thema Nitratauswaschung wird im Rahmen des Bodenmanagements ausführlich eingegangen.  ⇒ Der Plangeber hat dazu zusätzlich das Büro Wehrstein Geotechnik um eine Einschätzung bzgl. der aufgeführten Forderung nach Wassermessstellen gebeten, da dieses Büro bereits mehrere Baugrunduntersuchungen in dem Areal südlich der Siemensstraße durchgeführt und entsprechende bodenkundliche Erfahrungen erlangt hat. Diese Stellungnahme liegt Stand 26.07.2022 vor:  „Grundsätzlich sind Monitoring-Maßnahmen für langfristige Dokumentationen von Veränderungen der Zustände in Boden und Grundwasser begrüßenswert, um aber - wie hier - spezielle Aspekte im Zusammenhang mit einer Bebauungsänderung zu untersuchen, bedarf es eines umfassenden Messprogramms zur Erfassung zahlreicher Parameter und Randbereiche. Im vorliegenden Fall sind folgende Randbedingungen zu beachten: Im Gelände sind etwa 4 m bis 6 m mächtige Lösslehmvorkommen mit sehr geringen kf-Werten um 1 x 10 <sup>-10</sup> m/s zu erwarten, unter denen mehrere Meter Hanglehme, Fließerd	➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b>

		<p>und Verwitterungsschichten des Gipskeupers folgen. Auch diese Schichten weisen i.d.R. sehr geringe kf-Werte um <math>1 \times 10^{-8}</math> m/s auf. Aufgrund ihres Tongehalts zeigen diese Schichten i.d.R. ein sehr gutes Adsorptions- und Ionenaustauschvermögen und sind als Geringleiter anzusprechen.</p> <p>Unter diesen quartären Deckschichten sind die Gesteine des Unterkeupers zu erwarten (in den tieferen Bereichen des Bebauungsplangebiets) bzw. Reste des Gipskeupers.</p> <p>Grundwasser dürfte erst in den Festgesteinen des Unterkeupers mit etwa 10 m bis 15 m Flurabstand zu erwarten sein - wie mehrere vorliegende Baugrundbearbeitungen des Büros Wehrstein im Umfeld zeigen -: Z.B. eine Bohrung aus dem Bereich Philipp-Reis-Straße und zwei Bohrungen aus dem Bereich Siemensstraße, die jeweils bis zur Endteufe kein Grundwasser antrafen.</p> <p>Die Recherche nach Brunnen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Schönemann (Bebauungsplan „Siemensstraße/Fellbacher Straße) erbrachte keine positiven Befunde. Vielmehr waren dort große Zisternen vorhanden, die eher auf Grundwasserferne hindeuten. Die Eingriffe in den Boden werden eher nur zwischen 0,3 m und max. 0,5 m betragen, sodass die schützenden und puffernden Quartärdeckschichten praktisch nicht geschwächt werden. Durch die zukünftige Entwicklung wird landwirtschaftliche Nutzung stark verringert, d.h. der Eintrag von (Dünge)-Stoffen in den Boden aus der Bearbeitung wird zurückgehen“.</p> <p>Zusammengefasst wird aus Sicht des Fachbüros mit den o.g. Randbedingungen ein Monitoring-Programm bestehend aus einer oder zwei Grundwassermessstellen zur Erfassung der Grundwasserqualität in Bezug zum Bebauungsplangelände als nicht sinnvoll angesehen. Vielmehr lasse ein solches Programm viel Raum</p>	
--	--	--	--

		für Interpretationen und Deutungen, die ohne umfangreiches Erkundungs- und Messprogramm keine belastbaren und der Bebauung zuzuordnenden Ergebnisse erbringen würden".	
Bodenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge der Besprechung mit dem Landratsamt am 12.07.2022 wäre seitens der Stadt Fellbach mitgeteilt worden, dass auf der ursprünglich zur Auffüllung vorgesehenen Auftragsfläche Rebhuhnschutzgebiete vorhanden seien (im südlichen Bereich der Auffüllfläche).</li> <li>- Es sei schnellstmöglich zu klären, wie sich diese "Doppelbelegung" der Fläche lösen lässt. Ggf. muss hier eine gewisse Umplanung bzgl. der Auffüllung erfolgen. Dies wäre dann im Umweltbericht und im Bodenmanagementkonzept darzustellen. Sofern sich die Auffüllfläche verkleinert, müsste dies auch bei der Bilanzierung berücksichtigt werden und ggf. anderweitige Verwertungsmöglichkeiten für den "übrigen" Oberboden gesucht werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <u>Erläuterung der Sachlage:</u> Das Land Baden-Württemberg ist Eigentümerin der Flächen, die für die Auffüllung im Rahmen des Bodenmanagements vorgesehen sind. Mit einem Antrag auf Erdauffüllung inklusive der Unterschriften des Landes und des Pächters haben alle Beteiligte dieser Maßnahme 2019 zugestimmt. Der Erdauftrag wurde vom Landratsamt so mitgetragen. 2020 hat das Land Teile dieser Flächen für ein Rebhuhnschutzprojekt, welches seitens der Abteilung Naturschutz des Landratsamtes initiiert wurde, über einen Vertrag gesichert – ohne Kenntnis der Stadt Fellbach -. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt, sodass hier eine Doppelnutzung entstanden ist.</li> <li>⇒ Im o. g. Termin wurde bereits ein Lösungsansatz seitens des Büros Güthler präsentiert, der in der Zwischenzeit auch mit allen Beteiligten (Land als Eigentümerin, Landratsamt, Pächter der Flächen in Oeffingen) abgestimmt wurde: Erweiterung der Auftragsflächen nach Westen und Auftrag des Oberbodens auf ca. 7.000 m<sup>2</sup> im Bereich der Rebhuhnflächen.</li> <li>⇒ Die Umsetzung des Bodenmanagementkonzepts wurde modifiziert.</li> <li>⇒ Eine Ergänzung im Umweltbericht wurde vorgenommen, eine geänderte Bilanzierung ist nicht erforderlich.</li> <li>⇒ Die Größe der Ausgleichsfläche wird durch die modifizierten Maßnahmen nicht verändert und hat daher keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</li> </ul>	⇒ <b>wurde berücksichtigt</b>
Altlasten und Schadensfälle	- Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des	⇒ Dies ist als Hinweis (Ziffern 2 und 5) im Bebauungsplan enthalten.	➔ <b>zur Kenntnis genommen</b>

	<p>Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt würden, sei das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz, abzustimmen. Weitere Maßnahmen blieben vorbehalten. Eventuelle Untersuchungen seien vorab mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Auf die Notwendigkeit einer Bohranzeige (wasserrechtliche Erlaubnis) für technische Erkundungen wird hingewiesen. Hierfür sei frühzeitig ein Antrag beim Amt für Umweltschutz zu stellen.</p>		
<p>Kommunale Abwasserbeseitigung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser solle Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, in ein oberirdisches Gewässer oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (sog. Regenwasserkanal) eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstünden.</li> <li>- Für die Flächenkanalisation des Baugebietes sei nach § 48 Absatz 1 Nr. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Ein entsprechender Antrag sei beim Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Die Entwässerungsplanung sei frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis abzustimmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dies ist als Hinweis (Ziffer 3) im Bebauungsplan enthalten.</li> <li>⇒ Der Hinweis wurde an das ausführende Tiefbauamt der Stadt Fellbach bzw. das mit der Erschließung beauftragte Büro weitergeleitet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ <b>zur Kenntnis genommen</b></li> <li>➔ <b>nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans</b></li> </ul>

Gewässerbewirtschaftung	- keine Bedenken		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>	
Hochwasserschutz und Wasserbau	- keine Bedenken		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>	
2. Amt für Vermessung und Flurneuerung	- keine Bedenken		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>	
3. Landwirtschaftsamt	- Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.	⇒ Aufgrund der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der Siemensstraße wurde bereits vor mehreren Jahren die Zielsetzung in Form einer gewerblichen Nutzung für dieses Gebiet festgelegt und gegen andere Nutzungen (Bedarf an Gewerbeflächen, Schaffung von Arbeitsplätzen) abgewogen. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Zielsetzung auf und setzt sie als verbindlicher Bauleitplan um. Der Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet wird Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen zur Landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.	→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b>	
	- Nach § 16 Abs. 1 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes sei es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollten nach Möglichkeit geschont werden. Durch den Bebauungsplan würden die hochwertigen Böden im Rems-Murr-Kreis dauerhaft der landwirtschaftlichen Erzeugung entzogen			
	- Bei landwirtschaftlichen Flächen dieser Qualität ist dem in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden besondere Bedeutung zuzumessen.	⇒ Auf das Schutzgut Boden ist im Rahmen des Umweltberichtes und des Bodenmanagementkonzepts umfassend eingegangen worden und die entsprechenden Maßnahmen vorgesehen.		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
	- Die vorliegenden Planungen schränken die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der im Planungsgebiet betroffenen Bewirtschafter zu stark ein. Diese Einschränkungen sind aus Sicht des Landwirtschaftsamts sehr bedenklich.	⇒ Eine Umnutzung von Landwirtschaft zu Gewerbefläche wurde bereits im Zuge des Flächennutzungsplanes entschieden. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden angehalten „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Für die Stadt Fellbach besteht ein großer Bedarf an Gewerbeflächen, dieser Bedarf wurde in mehreren Gutachten, zuletzt 2021 durch Prognos, Stuttgart bestätigt.	→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b>	

	<p>- Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen A2cef Anlage und Unterhaltung von Buntbrachen für Feldlerchen und Rebhuhn wurden bereits realisiert und teilweise im Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Siemensstraße/Wohngebiet Fellbacher Straße“ mit Ökopunkten bewertet. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgte auf den Flurstücken 3722 und 3723 (A2b CEF). Diese Maßnahme wurde noch keinem Eingriff zugerechnet, sodass diese im vorliegenden Bebauungsplan angerechnet werden kann.</p>	<p>⇒ Die Fläche A2cef wurde im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Siemensstraße/Wohngebiet Fellbacher Straße“ bereits die naturschutzfachliche Aufwertung angerechnet, aber noch nicht hergestellt. Diese Ausgleichsmaßnahme dient als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für artenschutzrechtliche Sachverhalte (Verlust je eines Brutreviers der Goldammer und des Bluthänflings, A2CEF). Im nun aufzustellenden Bebauungsplanverfahren „Siemensstraße“ sorgt diese Ausgleichsmaßnahme (neue Bezeichnung als A3) in Verbindung mit A2aCEF, A2bCEF, A2cCEF und A2dCEF „Anlage und Unterhaltung von Buntbrachen“ für Rebhuhn und Feldlerchen in erreichbarer Nähe für ein mögliches Nahrungshabitat dieser beiden geschützten Vogelarten. Im aufzustellenden Bebauungsplan wurden nur das Waldrefugium und das Bodenmanagement angerechnet.</p> <p>⇒ Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgte auf den Flurstücken 3722 und 3723 (A2b CEF). Diese Maßnahme wurde noch keinem Eingriff zugerechnet, sodass diese im aufzustellenden Bebauungsplan angerechnet werden kann.</p> <p>⇒ Die meisten Flurstücke, die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum der Stadt Fellbach und können gemäß § 1a Abs 3 Satz 4 zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>
	<p>- Als Maßnahme A3 wird auf dem Flurstück 3550 eine arten- und strukturreiche Hecke (ca. 520 m<sup>2</sup>) aus gebietsheimischen Sträuchern und Heistern gepflanzt. Die Fläche (1688 m<sup>2</sup>) wird bislang vollständig ackerbaulich bewirtschaftet. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen scheiden zusätzlich hochwertige Bodenflächen (Vorrangflur 1)</p>	<p>⇒ Diese Fläche wurde im Frühjahr 2022 angelegt. Aufgrund des großen Eingriffs im Plangebiet sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ein ausschließlicher Ausgleich innerhalb des Gebietes ist jedoch nicht möglich. Es sind im Sinne des Artenschutzes CEF-Maßnahmen erforderlich, die umgesetzt werden müssen. Hier ist für die relativ kleine Fläche A3 im Zuge der Abwägung die Entscheidung zugunsten des Artenschutzes gefallen.</p>	<p>➔ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>



	<p>dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Produktion aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegen eine Erdauffüllung zur Bodenverbesserung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Die Übergänge zu den angrenzenden Flächen sind fließend zu gestalten.</li> <li>- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bereits 2019 durch die Stadt Fellbach ein Antrag auf Genehmigung zur Erdauffüllung für diese Fläche gestellt und genehmigt wurde (20.000m<sup>3</sup>). Als Herkunftsort des Auftragsmaterial wurden die Flurstücke des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Siemensstraße/Wohngebiet Fellbacher Straße“ benannt. Eine „doppelte Auffüllung“ ist zu vermeiden. Wir bitten deshalb, den Umfang und den Zweck der Maßnahme nochmals mit dem Amt für Umweltschutz, Fachbereich Bodenschutz, abzuklären (falls noch nicht geschehen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dieser Teil des Bodenmanagementkonzeptes wurde bereits erfolgreich im Zuge des genannten Bebauungsplans Gewerbegebiet Siemensstraße/Wohngebiet Fellbacher Straße“ umgesetzt. Hier wurde Boden auf einer kleineren Teilfläche im Osten des für die Gesamtmaßnahmen vorgesehenen Gesamt-Auffüllfläche aufgebracht.</li> <li>⇒ Es gibt keine doppelte Auffüllung. Beim aufzustellenden Bebauungsplan soll nun der größere westliche Teil durch Bodenauffüllungen verbessert werden.</li> <li>⇒ Eine intensive Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ist über den gesamten Prozess hindurch und mit dessen Einverständnis erfolgt.</li> </ul>	<p>➔ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es werden Arbeitsplätze, Wohngebiete und eine entsprechende Infrastruktur benötigt. Das bedeutet Flächenverbrauch. Wenn aber die Landwirtschaft in Familienbetrieben erhalten bleiben soll, müssen Flächen für die Landwirtschaft verfügbar bleiben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Die Ausweisung als gewerbliche Fläche wurde bereits vor vielen Jahren im Zuge des Flächennutzungsplans behandelt und entschieden. Eine Abwägung zwischen verschiedenen Nutzungen hat hier bereits stattgefunden. Im Zuge der Umlegung haben fast alle Eigentümer der Umstrukturierung zugestimmt.</li> <li>⇒ Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Zielsetzung auf und setzt sie als verbindlicher Bauleitplan um. Der Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet zur Schaffung von Arbeitsplätzen etc. wird Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen zur Landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.</li> </ul>	<p>➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

**2. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 2, Wirtschaft und Infrastruktur, 04.07.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
<p>Abt. Wirtschaft und Infrastruktur</p>	<p>- Die Ausführungen zum Bedarf an der Neuausweisung von Gewerbeflächen (für 11,95 ha) sei noch zu knapp.</p>	<p>⇒ Nach Aussage des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Fellbach „ist die Nachfrage von Unternehmen, die Expansions- oder neue Standortgewerbeflächen suchen groß. Nicht nur bestehende Unternehmen wollten sich vergrößern oder auf Grund der digitalen Transformation neu aufstellen, sondern auch Start-Ups und Ausgründungen benötigten Raum zur Entwicklung“.</p> <p>⇒ Im Jahr 2021 wurde seitens der Prognos AG, Stuttgart die Gewerbeflächenstrategie 2035 der Stadt Fellbach vorgestellt und vom Gemeinderat in der Sitzung vom 18.05.2021 offiziell zur Kenntnis genommen. Nachfolgend ein Auszug aus der Studie (S. 11 ff.) „In den letzten Jahren stagnierte die Gewerbeflächenentwicklung in Fellbach über einen längeren Zeitraum deutlich. Die Flächen für gewerbliche Nutzung nahmen seit 2008 geringfügig um 6 ha bzw. 3 % zu. Im Vergleich zu anderen Städten in der Region Stuttgart verzeichnete die Stadt Fellbach eine unterdurchschnittliche Entwicklung. Fellbach konnte in dieser Zeit durch Innenentwicklung und Verdichtung einzelnen Unternehmen Flächen anbieten. Durch die dynamischere Gewerbeflächenentwicklung an anderen Wirtschaftsstandorten konnten diese Standorte Unternehmen Erweiterungsflächen gezielt anbieten und wichtige Investitionen in relevante Zukunftsbereiche und Technologie durch die aktive und vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung gestalten und begleiten.</p> <p>Die Stagnation der Gewerbeflächenentwicklung in Fellbach hatte zur Folge, dass das Beschäftigungswachstum fast ausschließlich nur durch die Verdichtung auf bestehenden</p>	<p>→ <b>wurde berücksichtigt</b></p>

		<p>Gewerbeflächen, den Abbau von Restflächen und Leerständen und maßgeblich nur durch den Strukturwandel hin zu einem überproportional steigenden Dienstleistungsanteil (Verdichtung) möglich war. In Teilen kam es in den letzten Jahren mangels Erweiterungsflächen zu Verdrängung und (Teil-)Verlagerung von Betrieben mit der Umlenkung von betrieblichen Investitionen aus dem industriell-gewerblichen Bereich an andere Unternehmensstandorte außerhalb der Stadt Fellbach. Die Verlagerung von gewachsenen Bestandsbetrieben mangels Erweiterungsflächen sowie Einschränkungen bei der gewerblichen Nutzung bzw. Verkehrsanbindung im engeren Verdichtungsraum der Region Stuttgart ins erweiterte und verkehrsgünstige Umland stellt dabei keinen Einzelfall dar. Mit jeder Betriebsverlagerung geht das Risiko des Verlusts von Arbeitsplätzen sowie Gewerbesteuer einher. Die Möglichkeiten durch Verdichtung in den Bestandsgebieten zu wachsen, kommen jedoch angesichts des signifikanten Abbaus von Leerständen, der fast vollständigen Belegung aller Rest- und Reserveflächen sowie der Einschränkung von Entwicklungsoptionen zunehmend an ihre Grenzen. Dies zeigt sich auch anhand der steigenden Anfragen von Fellbacher Bestandsbetrieben hinsichtlich der Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen. Allein in den letzten drei Jahren gab es mangels Reserveflächen rund 30 Anfragen von Fellbacher Unternehmen an die Wirtschaftsförderung hinsichtlich freier Flächen auf der Gemarkung Fellbachs".</p> <p>⇒ In der Begründung, Stand 12.08.2022 (vgl. S. 7) wurde eine Ergänzung zum Bedarf an Gewerbeflächen vorgenommen.</p>	
--	--	---	--

	<p>- Das Plangebiet läge in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen gemäß PS 3.3.6 (G) des Regionalplans Stuttgart. Diese Vorbehaltsgebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden. Wenn innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen neue Siedlungsflächen geschaffen werden sollen, ist nach PS 3.3.7 (G) Regionalplan durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt und geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.</p>	<p>⇒ Der Plangeber hat eine fachspezifische Stellungnahme des Büros Wehrstein, das durch verschiedene umliegende Bauvorhaben sehr gute Kenntnisse bezüglich der Untergrundbeschaffenheit erlangt hat, eingeholt (Stand 08.08.2022):</p> <p>1. <u>Hydrogeologische Randbedingungen des Planungsgebietes</u></p> <p>„Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich von Löss- und Lösslehmvorkommen über den Tonsteinen und Dolomitsteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und Erfurt-Formation (Unterkeuper). Im Osten des Gebiets liegen etwa 4,0-4,5 m mächtige Lösslehme über 1,0-2,5 m Hanglehmen und 0,7-1,3 m Hangschutt/Fließerden, darunter folgen verwitterte Tonsteine der Grabfeld-Formation. Im Südosten sind etwa 4-6 m Lösslehme über 4-6 m mächtigen Hanglehmen und 2-3 m mächtigen Fließerden vorhanden, darunter folgen die verwitterten Gesteine der</p>	

		<p>Erfurt-Formation. Im Süden und im Norden sind etwa 4-5,5 m mächtige Lösslehme über 1,5-3,6 m Hanglehmen und Fließerden über verwitterten Schichten der Grabfeld-Formation vorhanden. Grundwasser war jeweils bis in mehr als 10 m bis 14 m Tiefe in den Aufschlüssen nicht vorhanden.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt nach der Karte der Grundwasserneubildung in der Region Stuttgart für das langjährige Mittel (Stand 2009) bei 100-150 mm/a und damit in einem mittleren Bereich.</p> <p>Nach der Ausarbeitung des LGRB zur Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (Erläuterungen s. Fachbericht LGRB 2020/1) ist für das Plangebiet für die Varianten 1 und 2 für die Überdeckung gesamt hohe Schutzfunktion gegeben mit Punktbewertungen von 2.000 bis &lt;4.000. Für die Schutzfunktion unterhalb der Oberbodenschicht liegt der Wert für Variante 1 mit 1.000 bis &lt;2.000 Punkte im mittleren, für Variante 2 mit 2.000 bis &lt; 4.000 Punkte im hohen Bereich. Die Schutzfunktion des Oberbodens selbst wird gesamt als nur gering mit 500 bis &lt; 1.000 Punkten angegeben.</p> <p>Insgesamt besteht damit durch die Grundwasserüberdeckung ein guter Schutz des Grundwassers, als wasserwirtschaftlich bedeutender Grundwasserleiter werden die Schichten des Oberen Muschelkalks unterhalb von Grabfeld- und Erfurt-Formation angesehen.</p> <p><u>2. Planungsrechtlich mögliche Eingriffe im Baugebiet</u></p> <p>Der Bebauungsplan weist das Baugebiet als Gewerbegebiet aus. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt. Mindestens 75 % der Stellflächen sollen als Tief- oder Hochgaragen angeordnet werden, d.h. es ist i.d.R. von</p>	
--	--	---	--

		<p>eingeschossigen Unterkellerungen innerhalb der Baugrenzen auszugehen.                  Für die Nutzung ausgeschlossen sind u. a. offene Lagerplätze, Logistikbetriebe, Speditionen, Recyclingbetriebe, Tankstellen.                  Öffentliche Wege, Gehwege, Parkierungsflächen, private Zuwegungen, Fahrradabstellplätze, Hofflächen und Mülltonnenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.                  Entlang der Siemensstraße ist die Anlage eines begrünten Lärmschutzwalls geplant. Insgesamt bedeutet dies, dass mit einer Überbauung (und Versiegelung) des Areals von 50-80 % zu rechnen ist und mit Eingriffen von etwa 3,2 m u. GOK in den Boden.</p> <p>3. <u>Auswirkungen auf den Grundwasserleiter</u></p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Bebauungsplangebiet grundwasserführende Schichten möglicherweise noch in der Grabfeld-Formation und der Erfurt-Formation vorliegen. Wasserwirtschaftlich relevant und hier besonders schutzbedürftig entsprechend PS 3.3.6 (G) Regionalplan ist der Wasserleiter Oberer Muschelkalk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Quantitativer Aspekt</u></li> </ul> <p>Durch die Versiegelung von Teilen der Fläche wird es zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung kommen, die sich in erster Linie in den eventuell gering wasserführenden Bereichen Grabfeld-Formation und Erfurt-Formation auswirkt. Das Speise-(Liefer-) Gebiet des Oberen Muschelkalks liegt nicht im Bereich mächtiger bindiger Überdeckungen (wie hier), sondern in Bereichen mit offenliegenden Kalkgesteinen, also westlich von Stuttgart etwa auf der Linie Vaihingen/Enz -Freudenstadt - Villingen-Schwenningen. Dies bedeutet, dass sich Reduktionen bei der</p>	
--	--	--	--

		<p>Grundwasserneubildung auf den Grundwasserleiter Oberer Muschelkalk im Bebauungsplangebiet nicht nennenswert auswirken dürfen.</p> <p>Grundwasservorkommen der Grabfeld-Formation sind i. d. R. sehr geringergiebig und aufgrund der Menge und chemischen Zusammensetzung wasserwirtschaftlich nicht nutzbar. Grundwasservorkommen in der Erfurt-Formation sind oft ebenfalls geringergiebig, z.T. kann in einzelnen Horizonten auch bessere Ergiebigkeit vorliegen. Auch hier liegt das Speise-(Liefer-)Gebiet hauptsächlich in Bereichen ohne oder mit nur geringer Überdeckung westlich des Bebauungsplangebiets. Bei einer Gesamtgröße von 178.600 m<sup>2</sup> und einer Versiegelung von max. 80% der Baugrundstücke (Grünflächen 17,8%) ergäbe sich insgesamt eine maximale und sicher weit auf der sicheren Seite liegende Verringerung der Grundwasserneubildung von 0,46 l/s für das Plangebiet, die v. a. die Grabfeld- und Erfurt-Formation (Erfurt-Formation nur noch untergeordnet) betreffe. Der Obere Muschelkalk ist nicht betroffen, negative wasserwirtschaftliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Qualitativer Aspekt</u></li> </ul> <p>Der wasserwirtschaftlich relevante Grundwasserleiter wird derzeit von mehreren Metern mächtigen, geringdurchlässigen Deckschichten überdeckt, die sehr gute Schutzfunktion gegenüber qualitativer Beeinträchtigung aufweisen. Die Ermittlung der Schutzfunktion wurde durch das LGRB durch komplexe Datenauswertung und dem Verfahren nach HÖLTING (1995) vorgenommen, die Details sind im LGRB-Fachbericht 2020/1 dargestellt.</p>	
--	--	---	--

		<p>Die genauen Ansätze mit Einzeldaten für die im Untersuchungsbereich verwendeten Zellen sind für das Büro Wehrstein nicht nachvollziehbar, sodass für die Abschätzung einer Reduktion der Schutzfunktion ein relativ pauschales Vorgehen gewählt wurde, das nur grob abgeschätzte Werte ergeben kann. Die Punkte der Schutzfunktionen werden prozentual auf die Deckschichten verteilt, eine Verringerung der Mächtigkeit der Deckschichten durch Eingriffe (Abtragung) verringert dann die Punkte um das entsprechende Maß.</p> <p>Als vorläufige Ansätze für Variante 2 (bedeutendes Grundwasserstockwerk liegt unter wasserwirtschaftlich weniger bedeutendem Grundwasserleiter) wurden gewählt:</p> <table border="1" data-bbox="1034 678 1635 1305"> <thead> <tr> <th>Plangebiet</th> <th>Nord</th> <th>Nordost</th> <th>Südost</th> <th>Süd</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Überdeckung über 1. Grundwasserleiter (Grabfeld- oder Erfurt-Formation) [m]</td> <td>&gt; 14,0*</td> <td>&gt; 12,0*</td> <td>&gt; 15,0*</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Schutzfunktion gesamt</td> <td>2.000 bis &lt; 4.000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eingriff abgeschätzt [m]</td> <td>3,2</td> <td>3,2</td> <td>3,2</td> <td>3,2</td> </tr> <tr> <td>Eingriff abgeschätzt [% Überdeckung]</td> <td>22,8</td> <td>26,6</td> <td>21,3</td> <td>24,6</td> </tr> <tr> <td>Reduzierung der Schutzfunktion gesamt</td> <td>&gt; 1.500 bis 3.100</td> <td>&gt; 1.450 bis 2.900</td> <td>&gt; 1.550 bis 3.100</td> <td>1.500 bis 3.000</td> </tr> <tr> <td>verbleibende Schutzfunktion</td> <td>mittel bis hoch</td> <td>mittel bis hoch</td> <td>mittel bis hoch</td> <td>Mittel bis hoch</td> </tr> </tbody> </table> <p>*UK in Bohrung nicht erreicht, damit jeweils nachgewiesene Mindestmächtigkeit ohne Grundwasserzutritt.</p>	Plangebiet	Nord	Nordost	Südost	Süd	Überdeckung über 1. Grundwasserleiter (Grabfeld- oder Erfurt-Formation) [m]	> 14,0*	> 12,0*	> 15,0*	13	Schutzfunktion gesamt	2.000 bis < 4.000				Eingriff abgeschätzt [m]	3,2	3,2	3,2	3,2	Eingriff abgeschätzt [% Überdeckung]	22,8	26,6	21,3	24,6	Reduzierung der Schutzfunktion gesamt	> 1.500 bis 3.100	> 1.450 bis 2.900	> 1.550 bis 3.100	1.500 bis 3.000	verbleibende Schutzfunktion	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch	Mittel bis hoch	
Plangebiet	Nord	Nordost	Südost	Süd																																		
Überdeckung über 1. Grundwasserleiter (Grabfeld- oder Erfurt-Formation) [m]	> 14,0*	> 12,0*	> 15,0*	13																																		
Schutzfunktion gesamt	2.000 bis < 4.000																																					
Eingriff abgeschätzt [m]	3,2	3,2	3,2	3,2																																		
Eingriff abgeschätzt [% Überdeckung]	22,8	26,6	21,3	24,6																																		
Reduzierung der Schutzfunktion gesamt	> 1.500 bis 3.100	> 1.450 bis 2.900	> 1.550 bis 3.100	1.500 bis 3.000																																		
verbleibende Schutzfunktion	mittel bis hoch	mittel bis hoch	mittel bis hoch	Mittel bis hoch																																		



		<p>Die Abschätzung zeigt, dass durch die Eingriffe Reduktionen von hoher Schutzfunktion auf maximal mittlere bis überwiegend hohe Schutzfunktion erfolgen dürften. Dem stehen die entsprechenden Versiegelungen gegenüber, die ebenfalls wirksame Barrieren darstellen.</p> <p>Grundsätzlich dürfte sich damit keine merkliche Verschlechterung der Schutzfunktion ergeben, wenn folgende Maßnahmen vorgesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiefgaragen-Böden und Parkplätze im Untergeschoss nicht offenporig und versickerungsfähig ausbilden (Abdichtung erforderlich)</li> <li>- unterirdische Anlagen (Erdtanks o.ä.) mit wassergefährdenden Stoffen nur mit Sicherungen/Beschränkungen analog einer Lage im Wasserschutzgebiet</li> <li>- Produktions-/Lagerbereiche mit wassergefährdenden Stoffen möglichst nicht im Untergeschoss anordnen, sonst entsprechende Sicherungsmaßnahmen entsprechend einer Lage im Wasserschutzgebiet vorsehen."</li> </ul> <p>⇒ Im Umweltbericht wurden diese Punkte als Hinweise (vgl. S. 38 und S. 54) mit aufgenommen.</p>	<p>→ wurde berücksichtigt</p>
<p>Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege, 19.07.2022</p>	<p>keine Belange betroffen Keine weitere Beteiligung erwünscht</p>		<p>→ zur Kenntnis genommen</p>

**3. Handwerkskammer Region Stuttgart, 18.07.2022**

TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prinzipiell wird die Ausweisung von Gewerbeflächen begrüßt</li> <li>- Es wird zu Bedenken gegeben, dass durch die getroffene Lärmkontingentierung die Situation entstehe, dass die als</li> </ul>	<p>⇒ Dem Plangeber ist bewusst, dass sich innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Begrenzungen der Lärmemission ergeben.</p>	

	<p>Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen nicht für alle Gewerbetreibende gleichermaßen nutzbar seien und somit quasi ein Gewerbegebiet „2. Klasse“ entstünde. Teilweise ergäben sich in manchen Bereichen (beispielsweise in den Bereichen G und H bzw. Kontingentierungsflächen F2/F3) auch unter Einbeziehung der Zusatzkontingente sogar Lärmwerte, die unterhalb denen eines Mischgebiets lägen.</p>	<p>⇒ Aus dem Pool der Bewerber der Gewerbetreibenden wird das Amt für Wirtschaftsförderung im Rahmen der Grundstücksvergabe die Verteilung so vornehmen, dass die weniger emittierenden Betriebe auf die Flächen verteilt werden, in denen weniger Lärm möglich ist und umgekehrt. Demzufolge ist der Kreis der Betreiber weit geöffnet</p> <p>⇒ Die Nähe zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten hat Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen zur Folge. Ohne die durchgeführte Kontingentierung wären die Nutzungen noch weiter eingeschränkt.</p> <p>⇒ Die Emissionskontingente liegen tagsüber zwischen 56 und 62 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts zwischen 41 und 47 dB(A)/m<sup>2</sup>. Hinzu kommen die sogenannten Zusatzkontingente. Gewerbegebiete weisen in der Regel eine Schallabstrahlung von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> auf. D. h., tagsüber liegen die Kontingente im üblichen Rahmen. Nachts ergeben sich Einschränkungen, dennoch kann produzierendes Gewerbe mit Nacharbeit angesiedelt werden, wenn die Tätigkeiten ausschließlich im Inneren von Hallen oder Gebäuden stattfinden. Verladetätigkeiten im Freibereich, Lkw-Verkehr o. ä. sind nachts mit den Einschränkungen jedoch nicht möglich</p>	<p>→ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
	<p>- Es wird angeregt, die Lärmkontingentierung zu überprüfen und ggf. anzupassen oder ganz zu streichen, so dass sich einem größeren Kreis die Möglichkeit zur Ansiedlung biete.</p>	<p>⇒ Das Instrument der Kontingentierung wurde notwendigerweise in Anspruch genommen, da ansonsten der Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung nicht hätte gewährleistet werden können. Die Erforderlichkeit einer Kontingentierung wurde fachlich und rechtlich überprüft und für die einzig umsetzbare Lösung befunden.</p>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

**4. Abfallwirtschaft Rems-Murr AöR, 04.07.2022**

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Ergebnis</b>
	- Unter Einhaltung der nachfolgenden Punkte keine Einwände		→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
	- Es gilt zu beachten, dass ein dreiachsiges Müllsammelfahrzeug wenden kann. Hierzu muss nach RAS 06 eine entsprechende Dimensionierung vorgesehen werden.	⇒ Es wurde verkehrsplanerisch seitens des Tiefbauamtes nachgewiesen, dass ein dreiachsiges Müllsammelfahrzeug im Bereich der Wendehammer wenden kann.	→ <b>wurde berücksichtigt</b>
	- Generell kann die Leerung der Behälter nur erfolgen, wenn diese an den öffentlich zugänglichen Straßenrand gestellt werden. Hierfür muss ein ausreichender Sammelplatz für die Müllbehälter vorgehalten werden.	⇒ Die einzelnen Betriebe müssen die Behälter entsprechend an den Straßenrand stellen.	→ <b>zur Kenntnis genommen</b>
	- Ein Depotcontainerstandort für Papier und Glas wird als sinnvoll erachtet.	⇒ Derzeit sind keine öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebiets für diese Nutzungen verfügbar. Die nächstgelegenen Sammelstellen befinden sich in der Eisenbahnstraße südlich des Bahnhofs und nördlich der Siemensstraße in der Käthe-Kollwitz-Straße.	→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b>
	- <u>Hinweis:</u> § 13 Absatz 4 der Abfallwirtschaftssatzung: „Sind Straßen, Wege oder Teile davon mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, so haben die Verpflichteten nach § 3 Abs. 1 und 2 die Abfallgefäße an eine durch die Sammelfahrzeuge jederzeit erreichbare Stelle zu bringen...“	⇒ Die Anfahrbarkeit der Grundstücke durch Müllfahrzeuge ist grundsätzlich gewährleistet. Die konkrete Organisation obliegt den künftigen Eigentümern.	→ <b>wurde berücksichtigt</b>

**5. Zweckverband Landeswasserversorgung, Recht, Verwaltung, Liegenschaften, 29.07.2022**

<b>TÖB</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Ergebnis</b>
	- Die Anlagen der Landeswasserversorgung sind mit der Zubringerleitung Ludwigsburg 1DN 1000 St betroffen. Die aufbereiteten Bestandspläne mit dem eingezeichneten Profil wurden beigefügt. Leitungsschutzrechtliche LW-Belange (Baufreiheitsstreifen	⇒ Die genannte Leitung ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.	→ <b>wurde berücksichtigt</b>

	8/6 m re/li der Leitungsachse) seien im Bebauungsplan-Entwurf (Textteil 39, S. 15) berücksichtigt.		
	- Der Bauverbotsstreifen sollte aber zusätzlich grafisch noch mit in die Planunterlagen aufgenommen werden.	⇒ Aus den Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplans geht hervor, dass im Bereich der genannten Landeswasserleitung öffentliches Grün mit Bepflanzung einer Fettwiese vorgesehen ist. Die vorhandene Platanenallee wird als zu erhalten festgesetzt und bei Abgang einzelner Bäume durch Neupflanzungen zu sichern.  ⇒ Der im Planteil gewünschte Bauverbotsstreifen für die Leitung ist aus Sicht des Plangebers nicht erforderlich, da aus den Festsetzungen hervorgeht, dass in diesem Bereich keine baulichen Anlagen zulässig sind.	➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b>
	- Es wird gebeten, sämtliche entlang der Bauverbotsgrenze vorgesehenen späteren Baumaßnahmen bei der LW dann nochmals gesondert zur Genehmigung vorzulegen.	⇒ Die Information wurde ans Tiefbauamt der Stadt Fellbach als Erschließungsträger weitergeleitet. Im Bebauungsplan wurde unter den Hinweisen (Ziffer 14) ein zusätzlicher Passus eingefügt, dass die im Zuge der anstehenden Erschließungsmaßnahmen eine Beteiligung des Zweckverbands Landeswasserversorgung erfolgen muss.	➔ <b>wurde berücksichtigt</b>

**6. Anwalt Bürger, 13.07.2022**

Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
	<u>Einwendungen:</u>  - Es sei ein Baufenster geplant, welches mit der derzeitigen Bebauung bereits durch einen Sanitärtrakt überschritten werde. An der für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen Stelle befänden sich derzeit Hütten, die der Lagerung von Gegenständen dienen. Dies führe zur Illegalisierung der derzeitigen Bebauung der Mandantschaft. Sollte die Straße realisiert werden, handele es sich	⇒ Der Bebauungsplan stellt die geplante Bebauung dar. Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Zudem ermöglicht die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen eine deutliche Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Nutzungen oder der Umsetzung einer anderen Nutzung in deutlich größerem Umfang.	➔ <b>zur Kenntnis genommen</b>

	<p>um einen enteignenden Eingriff. Eine Kompensation sei nicht vorgesehen.</p>		
	<p>- Auf Nachfrage an den Umlegungsausschuss der Stadt Fellbach, inwieweit unsere Mandantschaft im Umlegungsverfahren Berücksichtigung gefunden hat, verblieb der Umlegungsausschuss bis zum heutigen Tag ohne Mitteilung. Mithin verletzt der Bebauungsplan bereits diesbezüglich unsere Mandantschaft in ihren Rechten.</p>	<p>⇒ Die Anfrage an den Umlegungsausschuss der Stadt stellt keinen abwägungserheblichen Belang der Einwender im Bebauungsplanverfahren dar, da er sich erkennbar auf das laufende Umlegungs- und nicht das Bebauungsplanverfahren bezieht.</p>	<p>➔ <b>zur Kenntnis genommen</b></p>
	<p>- Der Bebauungsplan sehe eine Gewerbebebauung nur in sehr engen Grenzen vor. Es solle grundsätzlich fast ausschließlich produzierendes Gewerbe genehmigt werden, Lagerplätze sollten nur untergeordnet zugelassen werden. Dies benachteilige die Mandantschaft unangemessen. Die vorbezeichneten Grundstücke würden derzeit als Lagerplatz genutzt</p>	<p>⇒ Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (vgl. Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- bordellartige Betriebe</li> <li>- offene Lagerplätze</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>- Logistikbetriebe</li> <li>- Speditionen</li> <li>- Recyclingbetriebe</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ul> <p>⇒ Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen wird entsprechend gesteuert, indem nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Unter diesen Ausschluss fallen beispielsweise Tankstellen, Logistikbetriebe, Speditionen und Recyclingbetriebe. Logistikbetriebe und Speditionsunternehmen verursachen einen hohen Flächenverbrauch und ein erhöhtes Lkw-Aufkommen, widersprechen damit den Zielsetzungen und werden daher als nicht zulässig festgesetzt.</p>	<p>➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Des Weiteren sind Schank- und Speisewirtschaften, bordellartige Betriebe, Betriebe des Beherbergungsbetriebes sowie Einzelhandelsbetriebe / Vergnügungsstätten, die nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten fallenden Wettbüros und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig, um die städtebauliche Entwicklung in Richtung eines Gewerbegebietes abzusichern.</li> <li>⇒ Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert die städtebaulichen Ziele für die Neuausweisung des Gewerbegebiets im stadtentwicklungsbezogenen Kontext.</li> <li>⇒ Auf S. 8 der Begründung wird erläutert, dass der strukturelle Schwerpunkt für die Ansiedlung von Betrieben auf produzierendem Gewerbe, nachgeordnet auf Großhandel und (Büro-)Dienstleistungen sowie bedingt auf Handwerksbetrieben liegen soll, da hier Bedarfe bestehen. Entsprechend der textlichen Festsetzungen sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, die aufgezählten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig. In den Festsetzungen (vgl. Ziffer 1.1.2 und 1.1.3) wird zwischen offenen und nicht offenen Lagerplätzen unterschieden. Letztgenannte sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO möglich, wenn sie in Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen (vgl. Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen). Zur Steigerung der Flächeneffizienz werden Lager- und Logistikhallen nur dann als betriebsbezogene Anlagen zugelassen, wenn sich der Betrieb ebenfalls auf dem Baugrundstück befindet und sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang dazu stehen. Ein weiteres Planungsziel ist eine hohe bauliche gestalterische Qualität.</li> <li>⇒ Auf S. 9 der Begründung wird dargestellt, warum offene Lagerplätze ausgeschlossen</li> </ul>	
--	--	--	--

		<p>werden, nämlich „um die Umsetzung eines attraktiven Erscheinungsbildes sowie eine hohe Flächenausnutzung bei gleichzeitiger Gewährleistung eines die Grundstücke umgebenden Pflanzgebots und der Einhaltung von Emissionswerten zu erreichen“</p>	
	<p>- Ob die Grundstücke groß genug seien, um in der Zukunft ein produzierendes Gewerbe, bei welchem ein Lagerplatz sicherlich notwendig sein werde, zuzüglich einer für Lkw-geeigneten Zufahrt, zu realisieren, sei höchst unwahrscheinlich. Dies vor allem vor dem Hintergrund der Begrünung, des Baufensters und der Straße, die die bebaubare Fläche der Grundstücke erheblich einschränke.</p>	<p>⇒ Die Gesamtfläche des Baufeldes beträgt ca. 3.900 m<sup>2</sup> und erscheint aus Sicht des Plangebers ausreichend groß für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs mit der notwendigen Erschließung auch für Lkw. Wie oben erwähnt, ist nicht zwingend ein produzierendes Gewerbe festgesetzt. Die mögliche Ausnutzung des Baufeldes von maximal 80 % stellt eine gängige Ausnutzungsgröße dar und genügt den gewerblichen Ansprüchen (vgl. S. 11 der Begründung). „Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Durchgrünung des Gebiets und der Verfügbarkeit von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet darf die festgesetzte GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden“ (vgl. S. 11 der Begründung). Das festgesetzte Pflanzgebot stellt ein durchgängiges Konzept innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes dar. Die Begründung für die Festsetzung des Pflanzgebotes wird auf S. 16 der Begründung erläutert:</p> <p>„Zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie als Beitrag zum Niederschlagswassermanagement, aber auch zur Attraktivierung des Straßenbildes, werden die privaten Grundstücksflächen umgrenzende Pflanzgebote festgesetzt, die lediglich durch die erforderlichen Zufahrten entlang der Erschließungsstraßen unterbrochen werden dürfen. Ziel ist es, auf den Grundstücksflächen den größtmöglichen Grad an Begrünung zu erreichen.“ Des Weiteren ist es Ziel, insgesamt auf der</p>	<p>→ <b>wurde nicht berücksichtigt</b></p>

		Grundstücksfläche einen hohen Grad an Begrünung zu erreichen. Der Plangeber ist der Auffassung, dass es sich nicht um eine Einschränkung des Grundstücks (wie durch die Einwendung formuliert) handelt, sondern um einen Mehrgewinn für jedes einzelne Grundstück sowie einen substanziellen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas.	
	- Eine ausreichende Begründung dafür, dass die nach § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen in Gewerbegebieten derart eingeschränkt werden, beinhaltet die Begründung des Bebauungsplans nicht.	⇒ Der Plangeber ist der Auffassung, dass durch die oben beschriebenen Erläuterungen für die einzelnen Festsetzungen eine ausreichende Begründung erfolgt ist.	➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b>
	- Die Mandantschaft verweigere ausdrücklich ihr Einverständnis zum Bau der vorgesehenen Straße. Dort befinden sich derzeit Park- und Abstellflächen. Sie werde ihr Grundstück hierfür nicht zur Verfügung stellen.	⇒ Die Straße, die über die Grundstücke des Einwenders verlaufen soll, dient der Erschließung des Gewerbegebietes und ist daher erforderlich. Bei einem anderen Verlauf würde im Hinblick auf das südlich anschließende Gewerbegebiet ein unnatürliches Verspringen der Straße entstehen. Es ist ein unmittelbarer Anschluss des neuen an das alte Gewerbegebiet städtebaulich gewünscht. Die Park- und Abstellflächen können vom Einwender weiterhin auf den Grundstücken innerhalb der großzügigen, überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.	➔ <b>zur Kenntnis genommen</b>
	- Die Mandantschaft wäre jedoch bereit sich gütlich zu einigen. Sollte sie vom Bebauungsplan ausgenommen werden, so würde sie sich bereit erklären, die für die Straße vorgesehene Fläche der Stadt Fellbach zum Verkauf anzubieten.	⇒ Die Abgrenzung des Bebauungsplangebiets stellt einen städtebaulichen Zusammenhang dar. Das Gebiet ist Teil der Fläche, die im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Im Süden schließt das Plangebiet an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an, sodass hier eine Art Arrondierung stattfindet, bei der die städtebaulichen Kennziffern des Bestands aufgegriffen wurden. Eine Ausgliederung aus dem Bebauungsplan würde gegebenenfalls eine Situation gemäß § 34 BauGB mit sich führen. Die Überplanung des Grundstücks bedeutet - zugunsten des	➔ <b>wurde nicht berücksichtigt</b>



		<p>Eigentümers - eine höhere Ausnutzbarkeit als die nach § 34 BauGB mögliche.</p> <p>⇒ Das Erschließungssystem ist in Teilen vorgegeben und die Straßen sollen an den entsprechenden Stellen ertüchtigt werden (z. B. durch einen einheitlichen Querschnitt) wie im Südwesten. Für eine nahtlose Erschließung im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet ist der Ausbau der Straße erforderlich. Es soll ein natürlicher Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet entstehen, andernfalls würde eine unnatürliche Aussparung der Grundstücke entstehen, was städtebaulich nicht gewünscht ist.</p>	
--	--	--	--

**7. Beteiligte ohne Antwort**

- Polizeipräsidium Aalen
- DB AG – DB Immobilien, Region Südwest
- Verkehrs- und Tarifverband Stuttgart
- TransnetBW GmbH
- Feuerwehr
- Gewerbeverein Schmiden
- Gewerbe- und Handelsverein Fellbach
- Transnet BW
- Bundesnetzagentur, Referat 226
- Unity Media
- Eisenbahnbundesamt
- NABU
- BUND