

Beschlussvorlage
Nr. 095/2023

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

AZ./Datum:	61/31.03.2023/31.03.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	15.06.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	27.06.2023

Ehemaliges Freibadareal - Grün- und Gestaltungsplan / Öffentliche Frei- und Verkehrsanlagen
Bezug:

GR	vom 12.07.2012	n. ö.	(Vorlage 115/2012)	Staffel 25
GR-Klausur	vom 21.07.2015	n. ö.	(mündlicher Bericht)	
BA	vom 06.05.2015	n. ö.	(Vorlage 044/2015)	Wohnbauentwicklung
GR	vom 12.05.2015	ö.	(Vorlage 044/2015)	Wohnbauentwicklung
BA	vom 17.09.2015	n. ö.	(Vorlage 090/2015)	Wohnbauentwicklung
GR	vom 29.09.2015	ö.	(Vorlage 090/2015)	Wohnbauentwicklung
GR-Klausur	vom 17./18.03.2017	n. ö.	(mündlicher Bericht)	
BA	vom 16.02.2017	n. ö.	(Vorlage 013/2017)	Westumfahrung
GR	vom 07.03.2017	ö.	(Vorlage 013/2017)	Westumfahrung
BA	vom 27.04.2017	n. ö.	(Vorlage 033/2017)	Wohnbauentwicklung
GR	vom 09.05.2017	ö.	(Vorlage 033/2017)	Wohnbauentwicklung
BA	vom 24.05.2017	n. ö.	(mündlicher Bericht)	
BA	vom 06.07.2017	n. ö.	(Vorlage 034/2017)	Wohnbauoffensive
GR	vom 18.07.2017	ö.	(Vorlage 034/2017)	Wohnbauoffensive
GR	vom 24.10.2017	ö.	(Vorlage 110/2017)	Strukturkonzept
BA	vom 26.04.2018	n. ö.	(Vorlage 039/2018)	Wettbewerb
GR	vom 08.05.2018	n. ö.	(Vorlage 039/2018)	Wettbewerb
VA	vom 06.11.2018	n. ö.	(Vorlage 118/2018)	Grundstückserwerb
GR	vom 20.11.2018	n. ö.	(Vorlage 118/2018)	Grundstückserwerb
VA	vom 09.04.2019	n. ö.	(Vorlage 058/2019)	Grundstückserwerb
GR	vom 29.04.2019	n. ö.	(Vorlage 058/2019)	Grundstückserwerb
BA	vom 09.05.2019	n. ö.	(Vorlage 075/2019)	Realisierungswettbewerb
GR	vom 21.05.2019	ö.	(Vorlage 075/2019)	Realisierungswettbewerb
BVKA	vom 23.04.2020	n. ö..	(Vorlage 049/2020)	Alte Kelter
GR	vom 28.04.2020	n. ö.	(Vorlage 049/2020)	Alte Kelter
VA	vom 17.11.2020	n. ö.	(Vorlage 155/2020)	Grundstücksvergabe
BVKA	vom 19.11.2020	n. ö.	(Vorlage 155/2020)	Grundstücksvergabe
GR	vom 23.03.2021	ö.	(Vorlage 155/2020/2)	Grundstücksvergabe

SozA	vom 20.04.2021	n. ö.	(Vorlage 067/2021)	Pflegeeinrichtungen
BVKA	vom 06.05.2021	n. ö.	(Vorlage 067/2021)	Pflegeeinrichtungen
BVKA	vom 10.06.2021	n. ö.	(Vorlage 114/2021)	Pflegeeinrichtungen
SoA	vom 29.06.2021	n. ö.	(Vorlage 141/2021)	Sozialer Baustein
BVKA	vom 08.07.2021	n. ö.	(Vorlage 141/2021)	Sozialer Baustein
GR	vom 20.07.2021	ö.	(Vorlage 141/2021)	Sozialer Baustein
VA	vom 12.10.2021	n. ö.	(Vorlage 188/2021)	Bezahlbarer Wohnraum
BVKA	vom 14.10.2021	n. ö.	(Vorlage 188/2021)	Bezahlbarer Wohnraum
GR	vom 26.10.2021	ö.	(Vorlage 188/2021)	Bezahlbarer Wohnraum
NUKA	vom 24.02.2022	ö.	(Vorlage 006/2022)	Starkregenkonzept
BVKA	vom 20.01.2022	n. ö.	(Vorlage 014/2022)	Energiekonzept
NUKA	vom 20.01.2022	n. ö.	(Vorlage 014/2022)	Energiekonzept
NUKA	vom 01.02.2022	ö.	(Vorlage 014/2022)	Energiekonzept
BVKA	vom 20.01.2022	ö.	(Vorlage 015/2022)	Baumzustandsbericht
NUKA	vom 20.01.2022	ö.	(Vorlage 015/2022)	Baumzustandsbericht
NUKA	vom 20.01.2022	n. ö.	(Vorlage 005/2022/1)	Städtebauliches Konzept
BVKA	vom 17.02.2022	n. ö.	(Vorlage 005/2022/1)	Städtebauliches Konzept
GR	vom 08.03.2022	ö.	(Vorlage 005/2022/1)	Städtebauliches Konzept
Antrag	vom 24.04.2022	Bündnis 90/Die Grünen		Städtebauliches Konzept
BVKA	vom 19.05.2022	n. ö.	(Vorlage 064/2022/1)	Straßennamen
GR	vom 31.05.2022	ö.	(Vorlage 064/2022/1)	Straßennamen)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt,
den Grün- und Gestaltungsplan inklusive der öffentlichen Frei- und Verkehrsanlagen für das ehemalige Freibadareal (Stand: 31.03.2023).

Der Gemeinderat nimmt
das Verfahren zur anschließenden Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs 08.05/1 „Rohrland“ (Ehemaliges Freibadareal) und zur Einbringung in die politischen Gremien zur Kenntnis.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Plangebiet

Das Plangebiet, innerhalb dessen sich das Fellbacher Freibad befand, liegt im Südwesten des Stadtgebiets und wird flankiert durch die Esslinger Straße im Westen und die Untertürkheimer Straße im Südosten. Nördlich grenzt ein Wohngebiet aus den 1960er-Jahren mit zweigeschossigen Gebäuden plus Satteldächern und im Südosten eine Wohnzeile aus den 1990er-Jahren mit einer zwei- bis drei-geschossigen Bebauung plus Satteldächern an. Das Plangebiet enthält die Flurstücke 4954/0, 4953/1 und 4953/2 (Stadt Fellbach), das Flurstück 4954/2 (Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH) sowie Teile der Flurstücke 4908/0 (Straßenverkehrsfläche Esslinger Straße, Stadt Fellbach) und 6290/0 (Straßenverkehrsfläche Untertürkheimer Straße, Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg). Das Plangebiet umfasst im Vergleich zum städtebaulichen Wettbewerb auch die Straßenzüge Esslinger Straße und Untertürkheimer Straße und deren Kreuzungsbereich.

2. Städtebaulicher Entwurf

Das Tübinger Büro Hähmig Gemmeke ist 2019 in Kooperation mit dem Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten als erster Preisträger eines nichtoffenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs mit angeschlossener Planungskonkurrenz zum ehemaligen Freibadareal hervorgegangen (vgl. Vorlage 075/2019). Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses hin zum städtebaulichen Entwurf inklusive vertiefendem Verkehrskonzept wurde am 08.03.2022 (vgl. Vorlage 005/2022/1) vom Gemeinderat beschlossen. Die Konkretisierung der öffentlichen/privaten Grünflächen und der Gestaltung der öffentlichen Räume war hierin noch nicht enthalten.

3. Grün- und Gestaltungskonzept

Grundlage für die Erarbeitung des Grün- und Gestaltungsplanes (Büro Fromm, Stand 31.03.2023, s. Anlage 1) stellt der o.g. städtebauliche Entwurf dar. Die vom Gemeinderat beschlossenen Straßennamen für das neue Gebiet (vgl. Vorlage 064/2022/1) wurden bereits in die Pläne integriert.

3.1 Gesamtidee

Ziel des Konzeptes ist es, sowohl für die privaten Bereiche der einzelnen Baufelder ruhige grüne Rückzugsorte zu schaffen, als auch im öffentlichen Raum durch qualitativ hochwertige Grünmaßnahmen attraktive, durch Grün geprägte Aufenthaltsflächen auszubilden. Ein möglichst großer Erhalt der vorhandenen Baumstruktur bleibt weiterhin Prämisse der Planung, auch wenn die Realität des Klimawandels hier eigene Fakten schafft.

Eine gegenüber dem städtebaulichen Entwurf relevante planerische Änderung wurde vorgenommen: Der westliche Teil der Vorgartenzone im Baufeld F wird nun als öffentliche Grünfläche mit Baumreihe ausgebildet, der östliche Teil bleibt als private Vorgärten erhalten. Mit dieser Maßnahme wird das vorhandene Gesamtkonzept hinsichtlich der straßenbegleitenden Baumreihen im öffentlichen Raum ergänzt und sichergestellt. Bei der kleinen Grünfläche im Südosten des Gebietes können die Bäume hingegen erster Einschätzungen doch erhalten bleiben. Anhand Schleppekurven wurde sichergestellt, dass der angrenzende Straßenabschnitt auch für Müllfahrzeuge befahrbar ist.

Das Konzept wurde darüber hinaus vertieft auf die erforderlichen Schleppekurven für die Feuerwehr überprüft und auch die erforderlichen Aufstellflächen wurden mit der Feuerwehr entsprechend abgestimmt und in den Plan eingearbeitet.



Abb. 1: Grün- und Gestaltungsplan, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, 31.03.2023

3.2 Öffentliche (Grün)-Plätze

Die in ihrer Funktion sehr unterschiedlichen öffentlichen (Grün)-Plätze wurden durch das Büro Fromm weiter ausgearbeitet. Eine Konkretisierung erfolgt hinsichtlich Materialwahl, Farbkonzept, Spielgeräte etc. mit der Planung der anstehenden Leistungsphasen der HOAI.

3.2.1 Quartiersplatz „Liegewiese“ (s. Anlage 2a)

Der Quartiersplatz soll zur urbanen Mitte des Neubaugebietes ausgebildet werden. Nach Auffassung des Plangebers sollten entsprechende Erdgeschoss-Nutzungen im Südosten des Platzes als Kommunikationsort oder Treffpunkt zur Belebung und damit zu einer hohen funktionalen Qualität des Platzes beitragen. Die Platzfläche ist gestalterisch abgegrenzt, es gibt aber keinen Höhenunterschied zur angrenzenden Asphaltfläche.

Am westlichen Platzrand sind vier Stellplätze mit einer Breite von 2,5 m (Fugenpflaster), ein breiterer Behindertenstellplatz sowie E-Ladestationen und Carsharingflächen vorgesehen.

Trapezförmig herausgeschnittene Grünflächen (nicht-lineare Abgrenzung) mit unterschiedlichen Funktionen und Heckenblöcke gliedern den Platz und schaffen Aufenthaltsqualität. Schattenspendende Baumgruppen ergänzen als Gestaltungselemente. Im Osten der Fläche ist ein Erlebnisfeld „Wasser“ geplant, welches das Thema Wasser im Zusammenhang mit dem ehemaligen Freibad aufgreift und in der Folge ebenfalls konkreter ausgearbeitet werden wird. Zusätzlich sind zwei abgegrenzte generationsübergreifende Spielfelder unter dem Motto „Bewegen und Spielen“ und des Weiteren ein großes winkelförmiges Banksystem als Treffpunkt für die Bewohner vorgesehen. Die mitt-

lere der drei Grünflächen fungiert als Rasen mit größeren Bäumen (z. B. als Liegewiese). Hier ist eine hainartige Baumstruktur mit verschiedenen klimaresistenten Arten vorgesehen. Durch entsprechende Gefälleplanung soll möglichst viel Niederschlagswasser in die Grünflächen eingeleitet werden und dort den Bäumen und der Wasserrückhaltung zugutekommen.

Die Baumreihe entlang des ‚Badweg‘ (als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt) wird über den Platz nach Norden bis zur Wohnstraße ‚Am Alten Freibad‘ geführt; die öffentliche Grünfläche wird auf Höhe des Platzes für eine entsprechende Nutzung wie z. B. eine Außengastronomie unterbrochen.

Das städtebauliche Wettbewerbsergebnis hatte einen Erhalt des Freibad-Sprungturms vorgeschlagen. Dieser hätte jedoch nicht an dem derzeitigen Standort bestehen bleiben können. Eine Weiterverwendung ist technisch beinahe unmöglich, würde als massives Betonelement am neuen Ort unpassend wirken und würde einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand bedeuten; daher hat die Verwaltung vorgeschlagen, stattdessen auf dem zukünftigen Quartiersplatz einen Standort für ein identitätsstiftendes Kunstwerk vorzusehen, das als Reminiszenz für den ehemaligen Sprungturm wirken soll. Position, Gestaltung und Funktionalität des Kunstwerks sind noch nicht genau festgelegt. Hierfür wird in Zusammenarbeit mit dem Kulturamt ein Vorschlag auch zum weiteren Vorgehen erarbeitet.



Abb. 2: Quartiersplatz, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, 31.03.2023

3.2.2 Kelterplatz (s. Anlage 2b)

Die Stellplätze im Bereich des ehemaligen Freibad-Vorplatzes bleiben weitestgehend erhalten. Die Umgestaltung (Verbreiterung jedes Stellplatzes von 2,5 m auf 2,7 m) führt zum Verlust eines Stellplatzes. Die Gesamtzahl der Besucherplätze reicht aber weiterhin aus. Damit ergeben sich insgesamt neun Stellplätze (inkl. zwei Carsharing- und zwei E-Ladestellplätze).

Es wurden möglichst große zusammenhängende Grünflächen geplant. Diese sind als begehbare Rasenflächen vorgesehen, die gegebenenfalls mit Blühstreifen ergänzt werden können. Ein möglichst großer Erhalt des Baumbestandes hat auch an diesem Platz hohe Priorität.

Vor dem ehemaligen Eingangsgebäude des Freibads (mittlerweile im Eigentum der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH) könnte ebenfalls eine Au-

Benutzung im Erdgeschoss etabliert werden. Es soll aber unabhängig davon verhindert werden, dass Falschparker diese Flächen nutzen (die entsprechende Konkretisierung erfolgt in der Entwurfsplanung).

Bushaltestellen Untertürkheimer Straße (Alte Kelter)

a) Nordseite

Auf der Nordseite der Untertürkheimer Straße wird für die Haltestelle Alte Kelter eine barrierefreie Busbucht (nach Standardvorgaben) geplant. Diese beinhaltet gemäß technischen Regelwerken und DIN-Normen unter anderem einen Bordstein von 18 cm Höhe, taktile Bodenindikatoren, die Ausstattung mit einem Fahrgastunterstand sowie die Installation einer dynamischen Fahrgastinformation.

Die Buslinie 207 nutzt diese Busbucht zur Einhaltung der Wendezeiten. Dabei muss der Betrieb für die Linie 60 weiterhin ermöglicht werden. Durch den Umbau der Bushaltestelle wird eine barrierefreie Busbucht nach Standardvorgaben von 72 m vorgesehen. Durch die Busbucht wird der Fußgängerüberweg verschoben. Die Planungen wurden mit dem Tiefbauamt und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Ein möglicher Spielraum zur Optimierung/Verkleinerung der Busbucht wird parallel weiter geprüft.

b) Südseite

Der Bereich an der Bushaltestelle in Fahrtrichtung Fellbacher Oberdorf wurde im Rahmen der Planungen gestalterisch geordnet. Die Haltestelle wird als barrierefreie Haltestelle am Fahrbahnrand umgesetzt und ebenfalls etwas verschoben, um den neuen Fußgängerüberweg verkehrssicher zu machen. Durch den Umbau zu einer Haltestelle am Fahrbahnrand wird zusätzlicher Raum gewonnen. Dieser Platz (auf dem Grundstück Alte Kelter, Flst. 6481/1) wird zugunsten neuer Grün- und Aufenthaltsflächen umgestaltet. Es entstehen zwei deutlich größere Grünflächen inklusive Blühstreifen. Zusätzlich sind dort Fahrradabstellanlagen und eine Radreparaturstation vorgesehen. Die Zufahrt vom Kelterweg an das Gebäude der Alten Kelter bleibt wie im Bestand erhalten. Diese Anbindung wird für Anlieferungen genutzt, zusätzlich befindet sich hier auch der Haupttrittweg. Durch die Umgestaltung entfallen vier Stellplätze, von denen einer ein barrierefreier ist. Hier wurde mit zwei barrierefreien Parkplätzen adäquater Ausgleich geschaffen.

Um das Gebäude der Alten Kelter stärker in den Vordergrund zu setzen, wurden auch die Parkplätze in Längsaufstellung an der Untertürkheimer Straße in einen breiteren Gehweg umgewandelt. Hier entfallen weitere vier Stellplätze. Eine erste Abstimmung mit der FEEL-GmbH hat bereits stattgefunden, diese muss mit der Konkretisierung der vorliegenden Planung auch weiter fortgeführt werden.

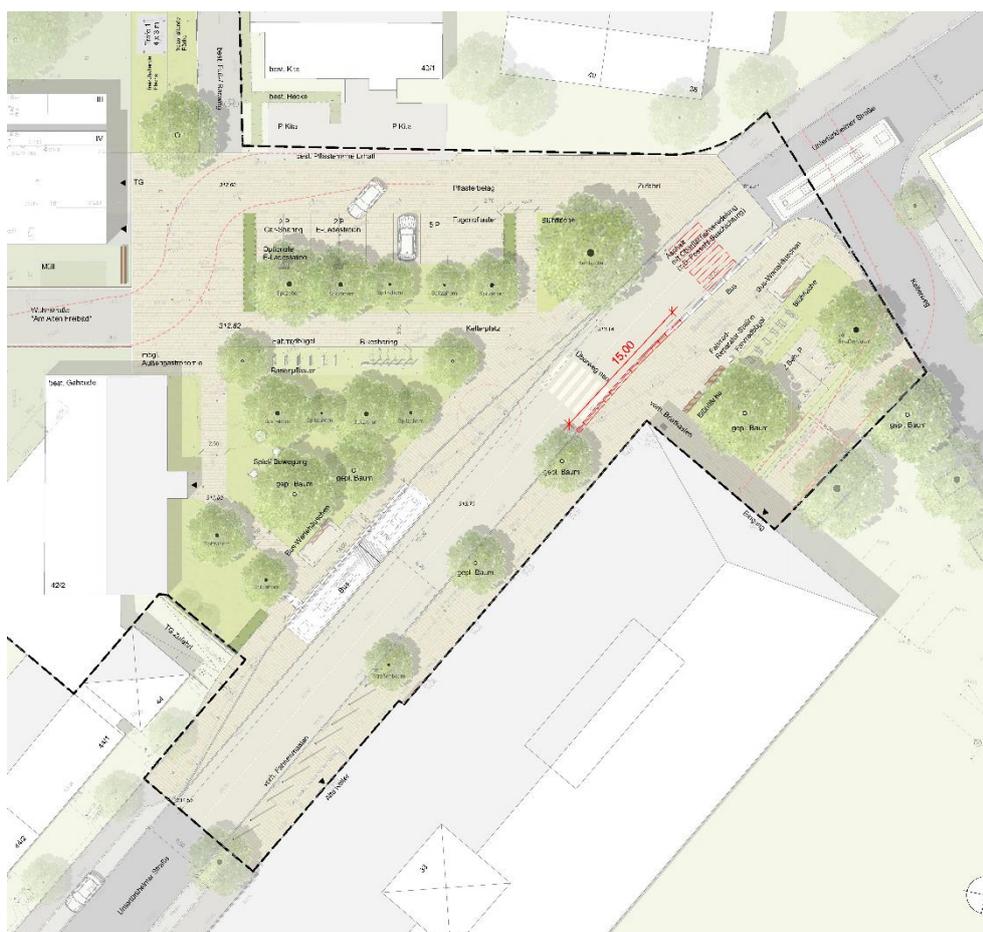


Abb. 3: Kelterplatz + Haltestelle Alte Kelter, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, 31.03.2023

3.2.3 Freibadwäldchen (s. Anlage 2c)

Das sogenannte Freibadwäldchen wird als neuer grüner Stadteingang im Südwesten Fellbachs wirken und die Verbindung zwischen neuem Quartier und dem im Süden angrenzenden Landschaftsraum schaffen; u.a. soll ein vorhandener Grünweg in Verlängerung des östlichen Weges im Wäldchen in Richtung Weinberge weitergeführt werden. Ein größtmöglicher Erhalt insbesondere von markanten Großbäumen ist zwingend erforderlich. Zentrale Planungsidee für die neu gestaltete Grünfläche ist es, eine große Spiel- und Liegewiese mit einzelnen markanten Spielelementen (aus dem Themenbereich Landschaftsspielgerät) zu schaffen. Der Nutzungsschwerpunkt Spielen im Osten wird dem Eingangsbereich des geplanten sozialen Bausteins zugeordnet. Spielen und Bewegung für alle Generationen sowie eine zusätzliche Aufenthaltszone werden hier ebenfalls angeboten. Die erforderliche Zufahrt (für Rettungsfahrzeuge u. ä.) für den sozialen Baustein im Bereich Baufeld D wird als Wendehammer ausgeführt.

Das Wäldchen wird als Wiesenfläche mit den Bestandsbäumen mit wenigen Durchquerungen von Wegen und einem Kleinkinder-Spielplatz auf dem unteren Gelände-Niveau angelegt. Die Kinderspielgeräte könnten typische Waldspielgeräte aus natürlichen Materialien (Holz u. ä.) sein, um die Idee des Wäldchens aufzunehmen.

Der vorhandene Höhenunterschied wird im Bereich der Wege durch eine gestaltete Böschung mit barrierefreiem Weg und zwei kleinen Treppenanlagen aufgenommen. Die bestehende Bestandsböschung im Süden wird nicht angetastet und der Gehweg wird kaum verändert. Am Böschungsfuß entsteht ein wassergebundener Fußweg mit abschnittsweiser Sitzkante aus Natursteinblöcken.

Der straßenbegleitende Gehweg entlang der Untertürkheimer Straße soll auf eine Breite von 2,5 m ausgebaut werden. Er wird von einer schattenspendenden Baumreihe flankiert, im östlichen Teil sind zusätzlich sechs Längsparker zwischen den Baumstandorten vorgesehen, die als Besucherparkplätze genutzt werden.

Im Freibadwäldchen werden als Ausgleich für die zugunsten der Bebauung entfallenden Bäume zahlreiche neue Bäume gepflanzt. Damit soll auch der hainartige Charakter der Grünfläche („Wäldchen“) wieder hergestellt werden.



Abb. 4: Freibadwäldchen, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, 31.03.2023

3.2.4 Kleine öffentliche Grünfläche im Südosten

Die Bestandsmauer und die Blutkastanie sollen erhalten bleiben. Zusätzlich ist ein Treppenaufgang von Westen her zu der erhöhten Fläche vorgesehen, die als Aufenthaltsfläche dienen kann.

3.3 Farbgestaltung/Materialien

Es liegen erste Vorschläge seitens des Büros Fromm hinsichtlich der Farbgestaltung und der Auswahl von Materialien vor, die nachfolgend beispielhaft aufgeführt werden:

- warmer, grau-gelblicher Belag
 - Reihenpflaster (auch römischer Verband/Netzverband möglich)
 - hochwertige Betonsteine mit gutem Verbundsystem
 - ein veredelter Asphalt ist ausschließlich für die Untertürkheimer Straße vorgesehen
 - Rasenpflaster für die Stellplätze, als Alternative Pflaster mit großen Fugen (Sickerpflaster) – abhängig von der prognostizierten Nutzungsfrequenz
 - Rasenpflasterstreifen für Fahrradbügel und Bike-Sharing
- > Im weiteren Verlauf der Entwurfsplanung werden diese Vorschläge tiefer ausgearbeitet und im Detail mit dem Stadtplanungsamt und dem Tiefbauamt abgestimmt und dem Gemeinderat vorgestellt.

3.4 Baumbilanz (s. Anlage 2e)

Der nachfolgende Plan (s. Abb. 5) stellt eine differenzierte Darstellung der zu fällenden Bäume (rot gestrichelte Kreise) sowie den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen dar.



Abb. 5: Baumbilanz, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, 31.03.2023

3.4.1 Fällung

In Summe circa 100 Bäume wurden bereits oder müssen gefällt werden. Die vorgesehene Planung von Baukörpern und Tiefgaragen ist aber nur teilweise der Grund dafür. Trockenphasen im Zuge des fortschreitenden Klimawandels, Krankheiten und Sturmschäden beeinträchtigen in zunehmendem Maße die Vitalität der Bäume und damit auch deren Verkehrssicherheit. Zu diesem Thema wurde im NUKA (IV 015/2022) auch schon einmal detaillierter berichtet.

3.4.2 Neupflanzung

Es sollen circa 100 Bäume - sowohl innerhalb des eigentlichen Baugebiets als auch in den außenliegenden Straßenräumen - neu gepflanzt werden. Zusätzlich kommen noch eine Reihe an Bäumen hinzu, die innerhalb der Baufelder in den privaten Innenbereichen gepflanzt werden sollen. Die genaue Anzahl wird im Zuge des Bebauungsplanes über einen Flächenschlüssel/m² beziehungsweise über die Pflicht, abgängige Bäume zu ersetzen, festgelegt. Entlang der beiden das Gebiet flankierenden Straßenzüge wird auf der Ostseite der Esslinger Straße sowie der Nordseite der Untertürkheimer Straße eine begleitende Baumreihe mit größeren Stadtbäumen, die auch als Schattenspendler eine Rolle spielen, vorgesehen.

3.4.3 Erhalt

Circa 70 Baumstandorte werden mit den erforderlichen Abstandsflächen und -maßen zu den Gebäuden und Straßenräumen in das Konzept eingebunden. Innerhalb des Gebietes wird die im Norden bestehende Lindenreihe als Gestaltungselement aufgenommen und in der neuen Straße ‚Am Alten Freibad‘ mit neuen Baumstandorten nach Westen fortgeführt; diese bilden mit den vorhandenen Bäumen auf dem Kelterplatz eine Linie. Entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Straßen ‚Am Sprungturm‘ und ‚Badweg‘ werden die Baumreihen auf öffentlichen Flächen straßenbegleitend geplant. Aufgrund der im Wettbewerb vorgegebenen städtebaulichen Dichte i. S. der Schaffung von neuem Wohnraum sind in diesen Straßenräumen nur klein- bis mittelgroßkronige Bäume als Begleitgrün möglich. Auf den Südseiten der Baufelder B, D und F befinden sich die Baumstandorte auf Privatflächen. Die bestehenden beiden Lindenreihen werden den Privatgrundstücken (Baufeld A und F) zugeschlagen. Ein Großteil der Bäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Baufeld A) kann erhalten bleiben. Der städtebauliche / landschaftsplanerische Entwurf ist insoweit darauf eingegangen, dass bezüglich der Stellung der Punkthäuser eine abwechslungsreiche vordere Bauflucht entstanden ist. Im Bereich des Quartiersplatzes sind die Gebäude relativ weit im Süden platziert und schaffen damit eine Raumkante, während die anderen Gebäude um ein paar Meter weiter nach Norden versetzt sind.

3.5 Straßenräume

Die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Bei einer Gesamtbreite von 5,5 m wird eine optische Begrenzung der Fahrbahnbreite auf 4,5 m durch die beidseitig anders gestalteten Pflasterstreifen erreicht. Die Strukturierung kann über kleinere Platten (30x30 cm, 30x50 cm) am Rand (Flachborde mit ca. 2,5 cm bis 3,5 cm) sowie Pflaster und Asphalt (teilw. inkl. Oberflächenveredelung) erfolgen. Die Farbgestaltung soll ein ruhiges Gesamtbild ergeben. Weitere Verengungen z.B. durch Blumenkübel oder andere Möblierung werden nicht vorgesehen, da die Straßenabschnitte vergleichsweise kurz sind.

Eine Aufpflasterung (gelber Farbton) von Kreuzungsbereichen - insbesondere in der Straße ‚Am Sprungturm‘ - wird zur Strukturierung vorgeschlagen, dies gilt auch bei allen Eingangsbereichen ins Quartier.

3.6 Straßenhöhen

Die sich im Vorentwurfsstadium befindenden geplanten Straßenhöhen wurden mit dem Entwässerungskonzept in Einklang gebracht. Ein Spielraum von max. 3-10 cm ist realisierbar.

Das Gefälle der Straße ‚Am Sprungturm‘ beträgt 4,3%-4,7%, das Quergefälle wurde dabei berücksichtigt. Eine Orientierung an der DIN 18040-1 hat stattgefunden. Durch Pendelrinnen ist nach Auffassung der Büros BrennerPlan und Schädel in Streckenabschnitten mit einer Querneigung von weniger als 2,5% die Entwässerung möglich. Die Rinnen können auch als gestalterisches Element aufgenommen werden.

Es besteht eine Längsneigung von lediglich 0,32% in der Straße ‚Am Alten Freibad‘. Der Wert liegt unterhalb der Mindestlängsneigung von 0,5% nach RAST; durch die entsprechend große Querneigung der Straße werden nach Einschätzung des Planungsbüros Fromm jedoch keine Probleme mit der Straßenentwässerung erwartet.

3.7 Niederschlagswasserkonzept

Grundsätzlich soll eine maximal mögliche Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen. Die entsprechenden Regelungen dazu können aber erst im Zuge der Grundstücksvergabeverfahren hinreichend konkret formuliert werden. Insofern muss für das Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden, dass im

Zweifelsfall eine vollständige Rückhaltung, Versickerung und Ableitung auch ohne Niederschlagswassernutzung auf der Fläche technisch und betrieblich möglich ist. Vor diesem Hintergrund sind die folgenden Punkte zu verstehen.

3.7.1 Konzeptidee

Das bereits bei Auslobung des Wettbewerbs durch die Stadt geforderte Niederschlagswasserkonzept liegt mittlerweile als Vorentwurf (Büro Bolz & Palmer, Stand Dezember 2022) vor, die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden bereits in den Grüngestaltungsplan integriert:

Eine ortsnahe Versickerung innerhalb des Plangebiets funktioniert - auch durch ein geologisches Versickerungsgutachten aus dem Jahr 2020 nachgewiesen - aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur in geringem Maße. Die Idee des beauftragten Fachbüros Bolz & Palmer besteht darin, dass das überschüssige Niederschlagswasser in den vorhandenen Dietbachgraben, der nördlich des Tunnelmundes der B14 und westlich der Esslinger Straße verläuft, gedrosselt abgeführt wird. Dies könnte über den nordwestlichsten Geländepunkt im Freibadareal und in der Folge über den Kirschen-/Heckenweg in Richtung Südwesten erfolgen. Der Graben verläuft weiter in südwestliche Richtung parallel zur B14 ins Stadtgebiet Stuttgart-Bad Cannstatt und mündet innerhalb des Mercedes-Benz-Geländes in den Neckar. Da der Verlauf des Grabens über einige Privatgrundstücke führt, sind grundstücksbezogene Regelungen erforderlich. Das Landratsamte Rems-Murr-Kreis befürwortet dieses Konzept, da dieses den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes entspricht.

3.7.2 Maßnahmen zur Entwässerung

Baugebiet

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im (modifizierten) Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Schmutzwasser soll dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden. Niederschlagswasser aus den Tiefgaragenabfahrten soll aufgrund der eventuell stärkeren Verschmutzung ebenfalls dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden. Das unverschmutzte und gering verschmutzte Niederschlagswasser der restlichen Privatflächen soll weitgehend auf dem Grundstück bzw. der Straßenfläche (z. B. über Dachbegrünung, Mulden, Zisternen) zurückgehalten und gedrosselt über einen Niederschlagswasserkanal bis zur Grundstücksgrenze abgeleitet werden. Dort erfolgt dann der gedrosselte Anschluss an den Niederschlagswasserkanal. Möglich ist auch eine Versickerung über eine 30 cm starke grasbewachsene Bodenzone, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen und die Bodenbeschaffenheit dies am jeweiligen Ort erlaubt.

Mulden-Rigolen

Es sind offene Regenwassermulden auf öffentlichen Flächen entlang der Nord-Süd-Achsen

- a) östlicher Teil der Esslinger Straße und
- b) westlicher Teil der Wohnstraße ‚Am Sprungturm‘ vorgesehen.

Die Bäume sind nicht an der tiefsten Stelle, sondern am Rand zur Straße angeordnet. Bei Muldenquerungen kann z. B. eine Kastenrinne im Weg in diesem Bereich genutzt werden, sodass das Wasser durchgehend fließt.

Zudem ist eine unterirdische Regenrückhaltung im Bereich des Quartiersplatzes (unter den vorgesehenen Stellplätzen) geplant. Die genaue Größe ist noch nicht festgelegt und abhängig von der genauen Drosselung der Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Dietbachgraben.

Eine Entwässerungsmulde mit Aufweitungen könnte im Norden der Punkthäuser (Baufeld A) auf den privaten Flächen gestaltet werden. Der gedrosselte Regenwasserüberlauf wird von den privaten Flächen in die öffentlichen Mulden eingeleitet. Dadurch ist es möglich, dass die Mulden temporär Wasser führen.

Starkregen

Die Geländehöhen wurden seitens der Fachbüros so überprüft, dass die Wege im Gebiet als Notwasserwege funktionieren können. Bei Starkregenereignissen kann dort das Wasser abfließen, ohne Schäden anzurichten.

Seitens der Stadtentwässerung Fellbach wurde ein Starkregenkonzept für städtische Flächen innerhalb der Gesamtstadt beauftragt (vgl. Vorlage 006/2022), umfangreiche Ergebnisse werden Ende 2023 vorliegen. Im Vorgriff auf die Entwicklung des ehemaligen Freibadareals soll aber vorab ein Auftrag für einen Überflutungsnachweis konkret für dieses Projekt vergeben werden, da diese Informationen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans eher benötigt werden als das Gesamtkonzept vorliegen wird.

3.8 Private Grünflächen (Vorgartenzonen, Wohnhöfe- und Spielflächen)

Durch die klaren Raumkanten der geplanten Gebäude entstehen Innenhöfe mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Privatheit. Die grünen Innenhöfe schaffen geschützte Gartenräume im urbanen Raum. Unterhalb der Höfe befinden sich Tiefgaragen; dort eine möglichst hohe Anzahl großer Bäume zu pflanzen, ist trotzdem das Ziel – dementsprechend muss eine passende Überdeckung der Tiefgaragen erfolgen.

3.9 Umsetzung Grünkonzept / Doppelte Innenentwicklung

In der 2019 beschlossenen Fellbacher Grünstrategie stellt die sogenannte ‚Doppelte Innenentwicklung‘ einen wesentlichen Baustein dar. Es sollen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Maßnahmen festgelegt werden.

Die Flächenreserven im Siedlungsbestand sollen nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Nutzungskonkurrenzen werden bei der Planung des Gebietes überlagert und verknüpft. Durch die Doppelte Innenentwicklung ergeben sich z.B. auch Potenziale zur Kosteneinsparung, unter anderen, indem Abwassergebühren durch Niederschlagswasserrückhalteinrichtungen reduziert werden. Auch wird beispielsweise durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung und offene Regenwassermulden das Wohnklima verbessert.

Die Grüngestaltungsmaßnahmen werden - wenn rechtlich möglich - durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert, z. B. sind dies:

- Begrünung von Tiefgaragen, Dachflächen und Fassaden
- Festsetzung von Straßenbegleitgrün
- Erhalt bestehender Grünflächen inklusive Sicherung von Bestandsbäumen
- Festsetzungen zum Niederschlagswasserrückhalt
- Festsetzungen zur Bepflanzung

3.10 Trafostation

Die Stadtwerke Fellbach benötigen für das Baugebiet eine Trafostation mit Zugänglichkeiten von mindestens zwei Seiten. Als Standortvorschläge auf öffentlicher Fläche im Ausmaß von 4x3 m sind die Bereiche im Norden des Gebietes (zwei Stationen) und an der südlichen Zufahrt im Bereich der Besucherparkplätzen (eine Station) in den Plan übernommen worden. Die endgültige Entscheidung steht hierzu

noch aus bzw. wird in der Weiterentwicklung des Gebietes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan konkretisiert.

4. Öffentliche Frei- und Verkehrsanlagen

4.1 Äußere Quartierserschließung - Vertiefung

Esslinger Straße / Untertürkheimer Straße

Die im Zuge des städtebaulichen Entwurfs vom Büro BrennerPlan erarbeiteten Straßenquerschnitte der Untertürkheimer Straße und Esslinger Straße mit Beschluss am 08.03.2022 im Gemeinderat (vgl. Vorlage 005/2022/1) wurden in die Pläne übernommen.

Bei der Esslinger Straße (L1197) und Untertürkheimer Straße (L1198) handelt es sich um Landesstraßen. Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) ist bei Landesstraßen der Anbauabstand von 20 m einzuhalten, daher wird derzeit die Verlegung der Ortsdurchfahrts(OD)-Grenze vorbereitet.

Kreisverkehr

Der in o.g. Vorlage ebenfalls beschlossene Kreisverkehr im Knotenpunkt Esslinger Straße / Untertürkheimer Straße wurde im laufenden Planungsprozess durch das Planungsbüro optimiert. Er wurde gemäß den technischen Regelwerken und den Empfehlungen des Landes Baden-Württemberg entworfen. Der dargestellte Kreisverkehr (s. Anlage 3b) hat einen Außenkreisdurchmesser von 30 m. Die Wahl des Außendurchmessers hängt vom Kreisverkehrstyp, von der Verkehrsbedeutung der Straßen, den örtlichen Rahmenbedingungen (innerhalb oder außerhalb bebauter Gebiete) und von der Anzahl der zu verknüpfenden Straßen ab. Zusätzlich muss dabei auch die Führung des Radverkehrs berücksichtigt werden. Der Radverkehr wird nach Abstimmung mit dem ADFC, der Stabstelle Radmobilität und der Stadtverwaltung im Mischverkehr durch den Kreisverkehr geführt. Junge und unsichere Radfahrer können den um den Kreisverkehr führenden gemeinsamen Geh- und Radweg nutzen.

Die Kreisfahrbahn stellt mit 7,0 m Breite das Regelmaß dar. Der befahrbare Kreisinnenring ist mit einem Maß von 5,0 m Breite vorgesehen. Zusätzlich gibt es einen überfahrbaren Kreisring von 2,0 m, der in Pflasterbauweise hergestellt werden soll und baulich angehoben ist. Der Schwerlastverkehr kann diesen gepflasterten Bereich überfahren, der Kfz-Verkehr wird durch diesen stärker abgebremst. Durch die gewählte Kreisfahrbahnbreite wird die Verkehrssicherheit erhöht, da Radfahrer innerhalb des Kreisverkehrs nicht überholt werden können.

Die Anbindung des landwirtschaftlichen Verkehrs wurde für alle Knotenpunktarme anhand von Schleppkurven sichergestellt (s. Anlage 3c). Zusätzlich kann der landwirtschaftliche Weg an der Esslinger Straße wie im Bestand angefahren werden. Der Fußgängerüberweg wurde an diesem Knotenpunktarm etwas näher an die Kreisfahrbahn gelegt.

Um eine ideale Ablenk- und Abbremswirkung durch den Kreisverkehr zu erzielen, wird es im Weiteren ggfs. noch kleinere Anpassungen an der Position, dem Durchmesser, der Breite der Zufahrten, den Ausrundungsradien bei den Ein- und Ausfahrten etc. geben. Der Gemeinderat wird hierzu in den nächsten Planungsphasen wieder informiert.



Abb. 6: Kreisverkehr, Büro BrennerPlan und Schädel vom 28.02.2023

- ➔ Der Grün- und Gestaltungsplan inklusive der öffentlichen Frei- und Verkehrsanlagen wird zeitnah im weiteren Konkretisierungsprozess (ab Leistungsphase III nach HOAI) in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung fortentwickelt.

5. Weitere Schritte

5.1 Weiterführung des Prozesses zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Entwicklung des ehemaligen Freibad-Areals wurde von Beginn an intensiv durch die Öffentlichkeit begleitet. Schon zum Start der planerischen Überlegungen für eine zukünftige Entwicklung der Fläche im Jahr 2017 wurde die Öffentlichkeit über Planungswerkstätten aktiv eingebunden. In der Folge wurde in Abhängigkeit vom Projektfortschritt in öffentlichen Gremiensitzungen, über die Website und mittels Pressemeldungen informiert; einzelne Vor-Ort-Termine (z.B. zum Thema Baumzustand) haben ebenfalls stattgefunden.

Auch im weiteren Bearbeitungsprozess soll kontinuierlich und regelmäßig über die erreichten Zwischenergebnisse im gesamten Projekt informiert werden.

Der Innenbereich des neu geplanten Kreisverkehrs ist aktuell Teil eines Modellprojekts zu neuen Formen der digitalen Beteiligung. Sobald hier die entsprechenden technischen Voraussetzungen geschaffen sind, startet das geplante digitale Beteiligungsverfahren. Auch wenn dabei die Erprobung der Beteiligungsmethoden und -technologien im Vordergrund stehen, fließen die so erfassten inhaltlichen Anregungen in den weiteren Planungsprozess dennoch mit ein.

Ab Herbst soll zur konkreten Gestaltung des Freibadwäldchens (inkl. direkt angrenzendem Kreisverkehr) die Öffentlichkeit erneut aktiv eingebunden werden. Die Stadtverwaltung informiert Gemeinderat und Öffentlichkeit sobald diese Prozesse konkretisiert und v. a. terminiert sind.

5.2 Vorentwurf Bebauungsplan 08.05/1 „Rohrland“ (Ehemaliges Freibadareal)

Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates zum Grün- und Gestaltungskonzept mit öffentlichen Frei- und Verkehrsanlagen wird die Erarbeitung des Bebauungsvorentwurfs (inklusive Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan) begonnen und der Vorentwurf in die politischen Gremien eingebracht. Die formell vorgegebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist bereits für den Sommer 2023 vorgesehen.

5.3 Vorgehen in den anderen Teilprojekten

Neben Planentwurf und Bebauungsplanverfahren werden auch die Strategie zur Vermarktung der einzelnen Baufelder sowie der Abriss der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen vorbereitet. Sobald hier die nächsten Meilensteine erreicht sind, erfolgt ebenfalls eine entsprechende Information in den politischen Gremien und gegenüber der Öffentlichkeit.

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: Grün- und Gestaltungsplan (Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten) vom 31.03.2023
- Anlagen 2: Detailpläne (Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten) vom 31.03.23
- Anlagen 2a: Quartiersplatz
- Anlagen 2b: Kelterplatz
- Anlagen 2c: Freibadwäldchen
- Anlagen 2d: Schnitte
- Anlagen 2e: Baumbilanz
- Anlage 3a: Öffentliche Frei- und Verkehrsanlagen, Büro BrennerPlan und Schädel vom 28.02.2023
- Anlage 3b: Kreisverkehr Esslinger/Untertürkheimer Straße, Büro BrennerPlan und Schädel vom 28.02.2023
- Anlage 3c: Kreisverkehr Schleppkurven, Büro BrennerPlan und Schädel vom 28.02.2023