

**Beschlussvorlage**
**Nr. 199/2023**

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

<b>AZ./Datum:</b>	/18.08.2023		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	06.12.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	12.12.2023

**Städtebaulicher Entwurf „Kühegärten - Apfelweg,, inklusive vertiefendem Verkehrskonzept  
- Überarbeitung Wettbewerbsergebnis**

**Bezug:**

BA	vom 16.02.2017	n. ö.	(Vorlage 013/2017) Verzicht auf Westumfahrung
GR	vom 07.03.2017	ö.	(Vorlage 013/2017) Verzicht auf Westumfahrung
BA	vom 12.10.2017	n. ö.	(Vorlage 110/2017) Strukturkonzept
GR	vom 24.10.2017	ö.	(Vorlage 110/2017) Strukturkonzept
VA	vom 17.09.2019	n. ö.	(Vorlage 145/2019) Erweiterung Plangebiet
BVKA	vom 17.09.2019	n. ö.	(Vorlage 145/2019) Erweiterung Plangebiet
GR	vom 01.10.2019	n. ö.	(Vorlage 145/2019) Erweiterung Plangebiet
BVKA	vom 14.11.2019	n. ö.	(Vorlage 172/2019) Auslobung Wettbewerb
GR	vom 26.11.2019	ö.	(Vorlage 172/2019) Auslobung Wettbewerb
BVKA	vom 17.09.2020	n. ö.	(Vorlage 116/2020) Ergebnis Mehrfachbeauftragung
GR	vom 29.09.2020	ö.	(Vorlage 116/2020) Ergebnis Mehrfachbeauftragung
GR	vom 29.09.2020	ö.	(Vorlage 116/2020 Prüfauftrag Hr. Stadtrat Spieth)
BVKA	vom 10.12.2020	n. ö.	(Vorlage 187/2020) Aufstellung Bebauungsplan
GR	vom 15.12.2020	ö.	(Vorlage 187/2020) Aufstellung Bebauungsplan

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt

1. den städtebaulichen Entwurf inklusive vertiefendem Verkehrskonzept des Büros Hähning Gemmeke für das Gebiet „Kühegärten - Apfelweg“ (Stand: Oktober 2023)
2. die Kenntnisnahme über die anschließende Erarbeitung einer vertiefenden Grüngestaltung und eines Niederschlagswasserkonzeptes mit Beschluss in den politischen

Gremien und im Anschluss daran

3. die Einbringung des Bebauungsplanvorentwurfs 06.03/3 „Kühegärten“ (Kühegärten – Apfelweg) in die politischen Gremien.

## **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet „Kühegärten – Apfelweg“, für das für der städtebauliche Entwurf erarbeitet wurde, befindet sich im Südwesten des Fellbacher Stadtgebietes und wird nördlich begrenzt durch die Kienbachstraße, östlich durch den Apfelweg, südlich durch den Kirschenweg und westlich durch einen neu zu definierenden Ortsrand. Die angrenzende Nutzungsstruktur ist sehr heterogen: Tennisplätze im Norden, landwirtschaftliche Flächen im Westen, ein Gartenhausgebiet im Süden und eine Tankstelle, eine Kirche und ein Wohngebiet aus den 1960er-Jahren im Osten.

Das geplante Gebiet umfasst entsprechend des Wettbewerbsgebietes eine Fläche von ca. 27.400 m<sup>2</sup> und enthält Teile der städtischen Flurstücke 4744/0, 4942/0, 5013/0 (Wege) und 4743/0, die privaten Flurstücke 4917/1, 4921/2, 4922/0, 4923/0, 4924/0, 4925/0, 4926/0, 4927/0, 4928/0, 4929/0, 4930/0, 4984/1, 4983/2, 4985/1, 4986/0, 4988/1, 4988/2, 4989/1, 4989/2, 4990/0, 4991/1, 4991/2, 4991/3, 4992/0, 6153/3, 6153/4, 6153/5, 6153/6, 6155/0, 6156/1, sowie Teile der privaten Flurstücke 6154/1 und 6156/2. Über diese Flächen hinaus wurden weitere angrenzende Bereiche mit untersucht (vgl. Ziffer 4.1).

### **2. Ergebnis Mehrfachbeauftragung 2020**

Das Tübinger Büro H|G Hähnig|Gemmeke Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB (im Folgenden H|G Architekten) ist 2020 als erster Preisträger von 6 Teilnehmern einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangen (vgl. Vorlage 116/2020). Im Zuge der abschließenden Preisgerichtssitzung am 17.06.2020 wurden Anregungen für die weitere Bearbeitung formuliert:

- Überprüfung und Optimierung des Verhältnisses von Grundstück und Bebauungstypologie in einigen Bereichen
- Überprüfung der Anzahl und der Aufenthaltsqualität der drei Plätze
- Funktion der eingeschossigen Bebauung südlich der Gartenhofhäuser
- Bebauung im Süden des Kirschenwegs nicht überzeugend, insbesondere die Parkierung
- moderate Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten

#### Wesentliche Inhalte des Entwurfes

Die Erschließung ist als Ringerschließung unter Einbezug der bestehenden Eugenstraße und des Kirschenwegs als verkehrsberuhigte Wohnstraße geplant. Bestehende Geh- und Radwegeverbindungen werden aufgenommen und fortgeführt, kleine integrierte Quartiersplätze sollen Kommunikations- und Aufenthaltsorte mit zugeordneten Mobilitätspunkten schaffen.

Das Gebiet ist städtebaulich in drei Abschnitte gegliedert:

- Im nördlichen Teil ist eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen, die eine lärm-schützende Wirkung nach Norden gegenüber den vorhandenen Tennisplätzen einnimmt. Zum Landschaftsraum im Westen hin sind punkthafte Duplexhäuser

ser und ein Mehrgenerationenhaus sowie verdichtete Gartenhofhaus-Cluster geplant.

- Im mittleren Teil werden die bestehenden Bebauungsstrukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern weiterentwickelt.
- Im südlichen Teil bildet ein Atelierhaus-Cluster den Übergang zum Landschaftsraum als kompaktes, gereihtes, verdichtetes Gebäudeensemble.

Ein im Bestand vorhandener Grünbereich mit Baumbestand in Richtung Kienbachstraße soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben bzw. im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.



Abb. 1: Wettbewerbsentwurf, H|G Architekten, 2019

### 3. Überarbeitung Wettbewerbsentwurf 2020-2023

Das Büro H|G Architekten wurde seitens der Stadt Fellbach beauftragt, den Wettbewerbsentwurf auf Grundlage der o. g. Anregungen aus dem Preisgericht insbesondere hinsichtlich

- a. der Erschließungsfunktion (inklusive der Eugenstraße),
- b. der Überarbeitung der Gebäudetypologien insgesamt und insbesondere der Typologien südlich des Kirschenwegs,
- c. der Erhöhung der städtebaulichen Verdichtung / Anzahl der Wohneinheiten und
- d. der Schärfung der Funktionen von öffentlichen und privaten Flächen zu überarbeiten.

Der städtebauliche Entwurf soll als konkrete Basis für die konkrete Umsetzung im aufzustellenden Bebauungsplan dienen.



Abbildung 2: Überarbeitungsthemen 2020-2023, H|G Architekten, Oktober 2023

### 3.1. Verkehr

#### 3.1.1. Erschließungskonzept

Die Esslinger Straße bildet die übergeordnete Erschließung für das geplante Wohnquartier. Hiervon ausgehend wird das Gebiet im Norden in Verlängerung der Eugenstraße und im Süden über den Kirschen- bzw. Apfelweg erschlossen. Den geplanten Ringschluss bildet ein verkehrsberuhigter Wohnweg, der mit den bestehenden Straßen verbunden wird. Der Apfelweg erhält an seinem nordwestlichen „Endpunkt“ eine Wendefläche für Pkw und ist im weiteren Verlauf nicht weiter durchfahrbar. Die sich weiter nördlich befindenden Bestandsgaragen bleiben in Verlängerung des Wendehammers weiterhin anfahrbar. Von der Eugenstraße zweigt ein Stich Richtung Norden ab, der als Tiefgaragenzu- und -ausfahrt für die Kammbebauung dient. Die Funktionsfähigkeit und Breite der Zufahrtsstraße wurde verkehrstechnisch überprüft und ist gegeben. In ihrer Verlängerung verläuft ein Gehweg weiter nach Nordwesten und ergänzt das bestehende Wegenetz.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsachse wird gegenüber dem Wettbewerb nicht erst im Bereich des südlichen Platzes, sondern weiter nördlich auf den Apfelweg geführt.



Abbildung 3: Übergeordnetes Erschließungskonzept, H|G Architekten, Oktober 2023

### 3.1.2. Parkierungskonzept

Für das neue Quartier wird ein auf die jeweiligen Gebäudetypologien zugeschnittenes Stellplatzkonzept erarbeitet. Für die Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil (und ganz im Süden) des Gebietes werden Tiefgaragen als Sammelgaragen mit gemeinsamer Zu- und Abfahrt angeboten. Die Stellplätze für die Gartenhof-, Reihen- und Doppelhäuser werden den jeweiligen Wohnungen als mögliche gebäudeintegrierte oder offene Stellplätze direkt zugeordnet bzw. als Sammelanlagen in Carports, direkt an der Straße, vorgeschlagen. So können die privaten Freiflächen bei diesen Typologien optimal genutzt und begrünt werden.

Für die freistehenden Einfamilienhäuser sind die Stellplätze auf den Grundstücken, entweder gebäudeintegriert oder als offene Stellplätze mit wassergebundenen Belägen vorgesehen.

Besucherstellplätze und Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur werden in der Eugenstraße angeboten. Zu prüfen ist noch, wo zusätzliche Carsharing-Angebote direkt im Gebiet vorgesehen werden können, um die Akzeptanz und Nutzung dieser Mobilitätsangebote bestmöglich zu stärken. Öffentliche Fahrradstellplätze werden in den nördlichen Platz des Gebiets integriert.

Im Verlauf der Wohnstraße sollen neben kleineren Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten auch Anlehnbügel und kleinere Reparaturstationen für Fahrräder integriert werden, die den Aufenthaltscharakter der Wohnstraße stärken und nebenbei die Akzeptanz der nachhaltigen Mobilität fördern.

### 3.1.3. Straßenquerschnitte

Für die Wohnstraße wird ein Querschnitt von insgesamt 6,5 m eingeplant, wobei hierbei alternierend Baumstandorte zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenquerschnitt integriert sind, sodass sich die Fahrspur an diesen Stellen auf 4,5 m verringert. An den Zufahrtsbereichen für die Carports sind zum Ein- und Ausfahren 6,5 m gegeben. Die neugeplante Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Dabei gibt es keine klassische Straßenaufteilung mit Fahrbahn und Gehweg. Es wird lediglich eine niveaugleiche Fläche entstehen. Fußgänger sollen diese in ihrer ganzen Breite nutzen können; diese haben somit Vorrang gegenüber dem Kfz-Verkehr. Im verkehrsberuhigten Bereich dürfen die Fußgänger weder gefährdet noch behindert werden. Für alle Verkehrs-



teilnehmer ist lediglich Schrittgeschwindigkeit zulässig

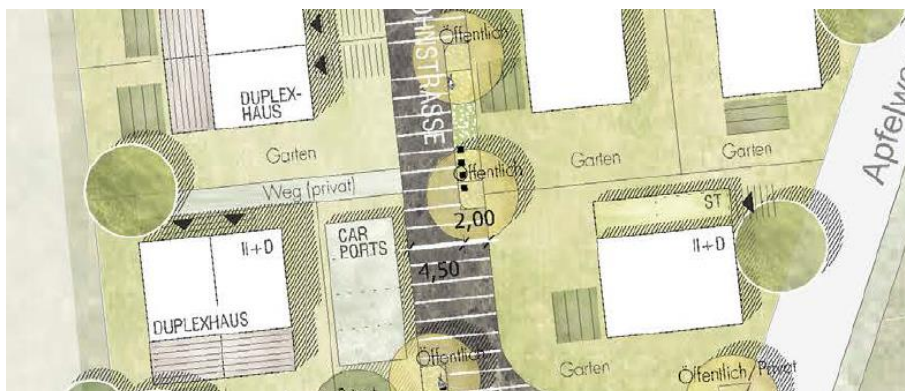


Abbildung 4: Ausschnitt Wohnstraße H|G Architekten, Oktober 2023

Der im Bestand relativ große Querschnitt der Eugenstraße wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs mit integriert und angepasst. Die Fahrspur erhält eine Breite von 6,0 m. Auf der Südseite wird ein einseitiger Gehweg mit 2,0 m eingeplant, auf der Nordseite eine Reihe von (Besucher-) Stellplätzen als Senkrechtparker sowie die z. Z. bereits im Kreuzungsbereich bestehenden Containerstandorte (Altglas und Papier), eine für die Wärme- und Stromersorgung der Stadtwerke Fellbach erforderliche Trafostation (vgl. Ziffer 4.1) und eine Carsharing- und Radstation zur Aufwertung des gesamten Bereiches. Im Übergang zum neuen Wohngebiet verengt sich die Eugenstraße dann nach Norden hin auf 4,5 m und bildet hier die Zufahrt zur Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser im Norden des Gebiets.

#### 3.1.4. Befahrbarkeit Entsorgungsdienste / Feuerwehraufstellflächen

Die Befahrbarkeit der geplanten Straßen wurde mit einem dreiachsigen Müllfahrzeugs digital simuliert, geprüft und positiv bewertet.

Die Anbindung vom nördlichen Punkt des Apfelweges zum Knotenpunkt Esslinger Straße / Eugenstraße wird zukünftig nur noch für die Entsorgungsdienste zur Verfügung stehen. Die Zufahrt für die weiteren Verkehrsteilnehmer wird durch umlegbare Poller verhindert. Der Rad- und Fußverkehr kann diese Anbindung weiterhin nutzen. Die bestehenden Garagen am Ende des Apfelweges können wie im Bestand weiterhin angefahren werden. Die Befahrbarkeit der landwirtschaftlichen Fahrzeuge wurde für den neugestalteten Zugang überprüft. Nördlich des Plangebiets besteht über die Kienbachstraße eine Zufahrt auf die landwirtschaftlichen Flächen, im Süden weiterhin die Anbindung über den Kirschenweg auf die Felder. Die entstehenden Umwege für die Landwirte werden von der Straßenverkehrsbehörde bzw. dem Feldschutz als zumutbar eingestuft.

Es wurden in Abstimmung mit der Feuerwehr Fellbach für alle Gebäude mit mindestens vier Geschossen die Feuerwehraufstellflächen (5x1 m) innerhalb des Gebietes nachgewiesen.



Abbildung 5: Ausschnitt Eugenstraße, H|G Architekten, Oktober 2023

### 3.1.5. Knotenpunkt Esslinger Straße / Eugenstraße

Das Neubaugebiet bringt auch verkehrsplanerische Konsequenzen für den angrenzenden Knotenpunkt Esslinger Straße / Eugenstraße mit sich. Die Verwaltung hat den Kreuzungsbereich auf Grundlage der Analyse der Büros Karajan Ingenieure und BrennerPlan auf ihre Leistungsfähigkeit hin bewertet und Gestaltungsvorschläge entwickelt. Dabei wurde die Einrichtung eines Kreisverkehrs überprüft.

Das durch die geplante Bebauung induzierte Verkehrsaufkommen wurde berechnet. Dabei wurde auch der zu erwartende Verkehr aus dem neu geplanten Freibadareal berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in die Leistungsfähigkeitsprüfung eingeflossen. Innerhalb des Berechnungsverfahrens werden die Ergebnisse in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) eingestuft. Diese reichen von „A“ = „sehr gut“ bis „E“ = „ungenügend“.

#### Leistungsfähigkeit ohne Lichtsignalanlage

Nach dem Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit wurde die Kreuzung zunächst als Knotenpunkt mit Vorfahrtsregelung bewertet. Dabei ergibt sich eine QSV = C. Die mittlere Wartezeit des maßgebenden Stroms (Linkseinbieger Eugenstraße) beträgt ca. 25 Sekunden. Das Ergebnis zeigt, dass der Verkehrsfluss im Bestand funktioniert. Es treten keine Rückstauprobleme auf.

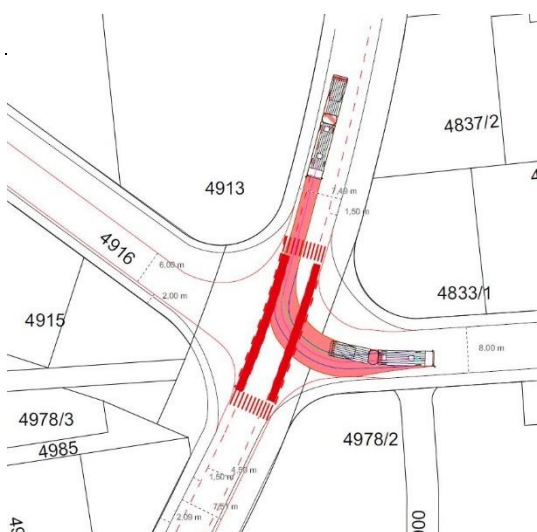


Abbildung 7: Vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt, BrennerPlan + Karajan 2023

Mit einem 4-armigen Kreisverkehr wird die QSV = A erzielt. Die mittlere Wartezeit am Knotenpunkt beträgt ca. 9 Sekunden. Es sind große Kapazitätsreserven vorhanden. Die Auslastung des Kreisverkehrs beträgt nur 61%.



Abbildung 8: Kreisverkehrslösung, BrennerPlan + Karajan 2023

⇒ Verkehrliche Empfehlung

Der Bau eines Kreisverkehrs ist an diesem Knotenpunkt nicht zu empfehlen. Eine vorfahrtsgeregelte Kreuzung kann stattdessen den aufkommenden Verkehr abwickeln. Bei einem Kreisverkehr wäre der Zugang des Weges zwischen Apfelweg und Eugenstraße nur schwer zu halten. Der Kreisverkehr würde außerdem deutlich höhere Baukosten auslösen. Bei der Variante mit Vorfahrtsregelung können die Seitenräume für die Fußgänger verbreitert werden. Es wird ein weiterer Fußgängerüberweg im nördlichen Knotenarm der Esslinger Straße empfohlen. Dies minimiert die Trennwirkung der Esslinger Straße und hat auf den Verkehrsfluss nur einen sehr geringen Einfluss. Insgesamt wird der Knotenpunkt durch eine Anpassung der Radien klarer gestaltet. Die Befahrbarkeit durch die Buslinie 207 bleibt erhalten.



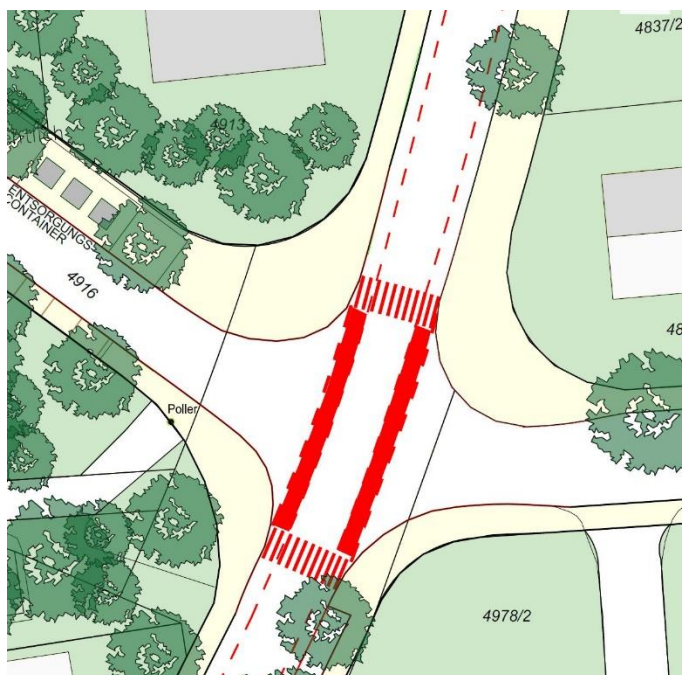


Abbildung 9: Vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt, Stadtverwaltung 2023

Die Beantwortung des Prüfauftrags von Herrn Stadtrat Spieth von 2020 ist hiermit abschließend getätigt.

### **3.2. Änderung Typologien / Bebauung südlich des Kirschenwegs**

Mit der geänderten Straßenführung (Nord-Süd-Achse) werden vom Zuschnitt her günstigere Baugrundstücke geschaffen. Mit dieser Maßnahme ändern sich auch einige Gebäudetypologien, um die Flächen somit optimal auszufüllen. So entstehen beispielsweise im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche drei dreigeschossige (plus Staffeldach) Mehrfamilienhäuser statt der ursprünglich vorgesehenen Duplexhäuser. Ebenfalls konnte südlich der Grünachse im Bereich des neu geplanten Wendehammers des Apfelwegs die gleiche Typologie mit ca. sechs Wohneinheiten entstehen.

Die im städtebaulichen Entwurf vorgenommenen Veränderungen im Süden des Kirschenweges beziehen sich auch auf die Gebäudetypologien, die Stellung und Anordnung der Gebäude sowie die Zufahrtssituation zum Gebiet. Es wurde von einem Atelierhaus-Cluster als kompaktes, gereihtes, verdichtetes Gebäudeensemble im Wettbewerb zu drei Mehrfamilienhäusern mit je drei Vollgeschossen und nach Süden und Westen zurückgesetzte Dachgeschosse mit direktem Tiefgaragenzugang umgeplant. Aus den Änderungen ergibt sich zum einen eine Verbesserung der Zufahrtssituation für den landwirtschaftlichen Verkehr, der zukünftig über den Platzbereich in den bestehenden, landwirtschaftlichen Weg gelenkt wird. Des Weiteren erhalten die Grundstücke eine bessere Ausnutzbarkeit. Hier können nunmehr ca. 25 Wohneinheiten entstehen. Außerdem ermöglichen die Änderungen über den südlichen Platz einen klaren Auftakt ins Gebiet Kühegärten - Apfelweg. Der neue, südliche Auftaktplatz definiert einen Umlenkpunkt und verknüpft die Gebäude mit den nördlich gelegenen, kleinteiligeren Strukturen. Bezugnehmend auf die städtebauliche Struktur des im Osten angrenzenden, neuen Wohngebiets im ehemaligen Freibadareal, bilden die drei Solitäre nunmehr einen fließenden Übergang nach Osten und ermöglichen durch ihre Gestaltung eine Verzahnung mit dem südwestlich umgebenden Landschaftsraum. Gleichzeitig werden durch die Kubaturen der Auftakt und der Eingang in das neue Quartier aufgezeigt und definiert.

### 3.3 Überarbeitung öffentliche und private Flächen

Die Wohnstraße soll die Erschließung der Grundstücke gewährleisten und beinhaltet öffentliche Raumfolgen mit sich öffnenden Plätzen, welche Aufenthaltscharakter bieten und als Kommunikationsort dienen. Gestalterisch steht jedoch die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund.

Die im Wettbewerbsentwurf dargestellten drei Plätze wurden auf ihre Funktionalität hin überprüft. Im Ergebnis soll der nördliche Platz insbesondere die Aufenthaltsfunktion erfüllen und die Funktion als Kommunikationsort mit Gestaltungselementen, Fahrradstellplätzen und Baumstandorten übernehmen. Baumstandorte ermöglichen hier für die Bewohner Aufenthaltsangebote im Schatten und erwirken ein grünes Erscheinungsbild. Der mittlere Platz ist eingebettet in die Ost-West-Grünachse und hebt sich vorwiegend durch einen Belagswechsel zur Fahrbahn (zur weiteren Geschwindigkeitsreduzierung im Kreuzungsbereich) ab und nicht mehr durch ein Abknicken der Straße oder eine Aufweitung. Weitere Platzfunktionen und Gestaltungselemente sind hier nachgeordnet. Nordöstlich dieses Bereichs ist der zweite Standortvorschlag für die weitere erforderliche Trafostation dargestellt. Der Platz im Süden wird auf den Kreuzungspunkt Apfelweg – Kirschenweg/landwirtschaftlicher Weg verlegt. Hiermit wird eine gestalterische Verdeutlichung der städtebaulichen Situation erzeugt, auch durch einen geplanten Belagswechsel. Im Zentrum ist als Gestaltungselement ein prägnanter Baumstandort oder ein Baumbeet mit Sitzgelegenheit vorgesehen.

Zusammenfassend wurde der Anregung aus dem Preisgericht nachgekommen, indem die beiden südlichen Plätze in ihrer Funktionalität verändert wurden und der nördliche Platz als Schwerpunkt der Begegnung aufgewertet wurde.

### 3.5. Eingeschossige Bebauung Gartenhofhäuser

Das Preisgericht hat in seiner Beurteilung die eingeschossige Bebauung jeweils im Süden der Gartenhaus-Grundstücke als nicht schlüssig dargestellt befunden. Hierbei handelt es sich um eine optionale Erweiterungsmöglichkeit, deshalb waren im Wettbewerb auch nicht alle Gebäude dargestellt. Es handelt sich um den Hauptgebäuden zugeordnete Baukörper, die z. B. als Atelier, Einliegerwohnung, Büro/Werkstatt oder Gästehaus nutzbar sein könnten. Welche Nutzungen genau als zulässig definiert werden, wird im Zuge des Bebauungsplanes bestimmt. In Abbildung 10 ist beispielhaft ein bereits umgesetztes Projekt aus Tübingen mit dieser Wohnform dargestellt.



Abbildung 10: Beispiel Gartenhofhäuser in Tübingen, H|G Architekten, 2020

#### **4. Erläuterung Städtebaulicher Entwurf 2023 (H|G Architekten)**

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Areals „Kühegärten-Apfelweg“ wird die Schnittstelle bzw. der Übergang von bestehendem Siedlungsraum und angrenzendem Landschaftsraum definiert. Der westliche Stadtrand von Fellbach wird zur verzahnenden Bauungsstruktur eines naturnahen Wohngebietes mit grünen Landschaftskorridoren, die bestehende Feldwegeverknüpfungen als durchgängiges Fuß- und Radwegenetz mit den angrenzenden, vorhandenen Baugebieten aufnehmen und verbinden.

Durch die Arrondierung des Ortsrandes entstehen klare öffentliche Raumfolgen, werden private Grundstücksbereiche klar zониert. Vorhandene Wegestrukturen werden durch das Gebiet weiterentwickelt und mit öffentlichen Platzbereichen, Spiel- und Aufenthaltsangeboten ausgestattet.

Die gliedernden Grünzonen und Landschaftskorridore von Ost nach West schaffen mit der städtebaulichen Neuordnung klare Bereiche und Orientierungen aus der Stadt bzw. in die Stadt und dienen als Bindeglied, Grünspanne zwischen Bestehendem, Neuem und dem Landschaftsraum. Mit den Platzbereichen, insbesondere dem nördlichen Platzbereich, entstehen attraktive Aufenthalts- und Kommunikationsorte, die dem Gebiet über ihr differenziertes Wohnraumangebot hinaus, neue Orte für Identifikation liefern.

Die angebotenen Wohnformen ermöglichen zielgruppenorientierte Vielfalt für Familien, mögliches Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten sowie weitere, differenzierte Wohnraumangebote.

Ziel der städtebaulichen, baukörperlichen Differenziertheit ist es, für alle Bevölkerungsschichten attraktive Wohnraumangebote zu generieren. Das neue Baugebiet zeigt das Potential auf, angrenzende Strukturen und Nutzungen z. B. die Neuapostolische Kirche, die Sportanlagen und den baulichen Hochpunkt im Norden an der Esslinger Straße in dieses Gesamtgefüge einzubinden.

Ein Erschließungsring bindet über die neue, verkehrsberuhigte Wohnstraße im Gebiet unterschiedliche, differenzierte Wohnungs- und Gebäudetypologien an.

##### **4.1. Städtebauliches Konzept**

###### Nördlicher Teil

Im Norden definieren zwei Wohnhofsituationen eine auf die bestehende Situation angepasste Gebäudestruktur. Die Wohnhöfe können über ihre Grundrissgestaltung und Gebäudeform auf die vorhandene Lärmproblematiken reagieren. Es entstehen geschützte grüne Gartenhöfe, denen unterschiedliche Wohnungen mit Terrassen, Loggien und Balkonen zugeordnet sind. Mit den drei dreigeschossigen Gebäuden (plus Dach), die durch zweigeschossige Zwischenbauten im Norden verbunden sind, können ca. 30 Wohneinheiten entstehen.

Im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und als „Ankergebäude“ für den nördlichen Platz werden punktartige Mehrfamilienhäuser und Mehrgenerationenhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage entwickelt.

Verdichtete Gartenhofhaus-Cluster ergänzen in diesem nördlichen Baufeld die unterschiedlichen Typologien. Sie fungieren als flexible, modulare Ausbauhäuser für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Nutzervarianten. Die Hauptgebäude, die Ateliernebengebäude sowie die zentrale Carportanlage entlang der Haupteerschließungsachse schaffen klare Raumkanten und definierte Gartenbereiche sowie attraktive Vorzonen.

###### Mittlerer Teil

Im mittleren Quartiersbaufeld, westlich des Apfelweges, werden die vorhandenen Bauungsstrukturen weiterentwickelt und ein Bereich für Ein-, Zweifamilienhäuser sowie Rei-

henhäuser aufgezeigt. Am Übergang zum zentralen Grünbereich und „Endpunkt“ des Apfelweges im Nordwesten akzentuiert ein weiteres Mehrfamilienhaus die städtebauliche Situation.

Die Stellplätze sind in diesem Planungsbereich direkt den Gebäuden zugeordnet bzw. als Carport-Sammelanlagen entlang der Straße gebündelt.

#### Südlicher Teil

Im Süden entsteht mit den drei Mehrfamilienhäusern (eingebettet in die vorhandenen Obstwiesenstrukturen) ein harmonischer, stadträumlich definierter Übergang der beiden neuen Wohnquartiere Kühegärten - Apfelweg und Ehemaliges Freibadareal.

#### Geschosszahlen

Die Gebäudehöhen werden mit zwei bis vier Vollgeschossen vorgesehen. Dabei wird auf eine vielfältige Dachlandschaft mit differenzierten Gebäudehöhen Wert gelegt.

#### Anzahl Wohneinheiten / Flächenangaben Gebiet

Insgesamt entstehen im Gebiet je nach jeweiliger Wohnungsgröße und -typologie ca. 110 bis 115 neue Wohneinheiten. Damit wurde der im Preisgericht vorgeschlagenen moderaten Erhöhung von ausgehend 80 Wohneinheiten nachgekommen, ohne dass jedoch der Charakter des Entwurfs verloren gegangen ist. Die Grundstücke werden in Teilen besser bzw. effizienter ausgenutzt.

#### Trafostation

Die Stadtwerke Fellbach benötigen für das Baugebiet eine Trafostation mit Zugänglichkeiten von mindestens zwei Seiten. Als Standortvorschlag sind im Ausmaß von 4x3 m auf öffentlichen Flächen zum einen der Bereich nördlich der Eugenstraße zum anderen nördlich des „mittleren Platzes“ (Vorzugsvariante) in der Quartiersmitte in den Plan übernommen worden. Die endgültige Entscheidung durch die Stadtwerke steht hierzu noch aus bzw. wird in der Weiterentwicklung des Gebietes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan konkretisiert.

## **4.2. Grün- und Gestaltungskonzept**

#### Gesamtidee

Eingebunden in die bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen entsteht ein neues Wohngebiet mit einem grünen, verzahnenden Ortsrand sowie ergänzenden Grün- und Freiraumstrukturen. Neue und bestehende Obst- und Laubbäume sorgen für ein grünes Erscheinungsbild. Auf den Plätzen und Wohnstraßen sorgen alternierende Baumstandorte für Verschattung und Aufenthaltsqualität sowie Biodiversität im Quartier. Grüne Freireiche ermöglichen Retention und die optimale Nutzung des im Gebiet anfallenden Regenwassers. Die Materialitäten spiegeln den Nutzungscharakter der jeweiligen Freiräume wider. So werden die Platzbereiche optisch hervorgehoben, ihr Aufenthaltscharakter damit gestärkt. Die multicodierten, öffentlichen Grünflächen erhalten eine naturnahe Gestaltung, um den grünen Gesamtcharakter zu stärken.

#### Öffentliche Grünflächen

Die zentrale, öffentliche Grünfläche definiert die in Ost-West-Richtung verlaufende grüne Spange, die das Gebiet mit dem bestehenden Siedlungskern verbindet und Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Grünen anbietet. Ziel ist die Erlebbarkeit des Grün- und Landschaftsraums im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Hierbei wird auf eine abwechslungsreiche und hitzebeständige Bepflanzung Wert gelegt, die sich an

die verändernden klimatischen Gegebenheiten anpasst und zugleich Lebensräume für verschiedenste Tier- und Insektenarten anbietet. Die öffentlichen Grünflächen sind als multicodeierte Grünflächen naturnah gestaltet.

Im Norden des Plangebietes ist östlich der Tennisplätze ein breiter baum- und strauchbewachsener Grünstreifen vorhanden, welcher an der Kienbachstraße endet. Dieser war in der Auslobung zum Wettbewerb als erhaltenswert definiert und mit Spiel- und Retentionsfunktionen angedacht. Im Lauf der Grün- und Artenschutzuntersuchungen wurde diese Fläche als sogenannte „FFH-Mähwiese“ identifiziert. Diese stellt einen Lebensraum dar, der sich durch eine besonders hohe Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten auszeichnet. Aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind artenreiche Mähwiesen im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Richtlinie unter Schutz gestellt. Diese Richtlinie hat den Schutz besonderer Tier- und Pflanzenarten und bestimmter Lebensräume zum Ziel.

Entsprechend dieser Vorgaben sind Spielmöglichkeiten, Retentionsflächen und der vorgesehene Fußweg innerhalb dieses grünen „Schnorchels“ nicht mehr vorgesehen und voraussichtlich wird auch eine Einzäunung der FFH-Mähwiese erforderlich sein. Dementsprechend wurde die Planung zum städtebaulichen Entwurf geändert. Konkrete Vorschläge zur möglichen Gestaltung dieser Fläche werden im nächsten Planungsschritt erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen.

Im Südwesten des Gebietes sind zwei Ausgleichsflächen vorgehalten, die beispielsweise als Ersatzpflanzungen für den im Gebiet entfallenden Obstbäume genutzt werden können.

### Baumbilanz

Die Bäume innerhalb des südlichen Gebietes wurden im September 2023 durch das Tiefbauamt kartiert, eine erste Bilanzierung wurde durchgeführt. Gleiches wird für den nördlichen Teil vorgenommen. Die genaue Bilanzierung (Anzahl Erhalt, Neupflanzung, Abgang) wird im weiteren Planungsschritt zur Grüngestaltung erstellt.

### Private Grünflächen

Private Grünflächen sollen als möglichst vielseitige, grüne Gartenflächen gestaltet werden, um die allgemeinen Ziele eines grünen Wohnquartiers zu unterstützen. Hierbei wird empfohlen, möglichst insektenfördernde Pflanzenarten zu verwenden und damit unterschiedliche Lebensräume anbieten zu können. Die Anzahl an Baumstandorten pro Grundstück wird im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso der Anteil der nicht überbauten Flächen.

### Dachbegrünung / Niederschlagswasser

Im Zuge der Auslobung des Wettbewerbs wurde bereits ein dezentrales Niederschlagswassermanagement in Form von Mulden-/ Rigolensystemen, Dach-/Fassadenbegrünungen, Gartenbewässerung bzw. Grauwassermanagement oder Retentionsbecken gefordert. Durch die Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet und die ortsnahe Versickerung soll u. a. das Mikroklima verbessert werden. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen öffentlichen Grünräume sind als multicodeierte Freiflächen auch Teil des übergeordneten Niederschlagswasserkonzeptes für das Gebiet. Ziel des Konzeptes ist es, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser bestmöglich zu nutzen und zurückzuhalten. Über grüne Dächer, Bäume (Interzeption) und Retentionsflächen (oberirdisch und unterirdisch) soll das Wasser bestmöglich genutzt und gesammelt und damit insbesondere den neuen Straßenbäumen zur Verfügung gestellt werden.



Alle Gebäude sind als Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung (in Kombination mit Solar- oder Photovoltaikanlagen) umzusetzen, da diese über ihre Vegetationsschicht die durch die Flächeninanspruchnahme gestörten Bodenfunktionen zumindest teilweise wiederherstellen können.

Das Büro Bolz & Palmer wird mit einem Niederschlagswasserkonzept beauftragt. Die Ergebnisse werden in dem anstehenden vertieften Grün- und Gestaltungskonzept dargestellt. Erste Vorschläge des Büros zur Einleitung des Niederschlagswassers bestehen aufgrund der Topografie darin, das Niederschlagswasser des südlichen Plangebiets in den Dietbach (vgl. Planung zum ehemaligen Freibadareal) einzuleiten und das Niederschlagswasser des nördlichen Plangebiets in Retentionsflächen zu leiten.

⇒ Flächenberechnung für das Gesamtgebiet

Es entstehen nach erster Berechnung in Summe ca. 16.000 m<sup>2</sup> Nettobauland, ca. 8.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen und ca. 3.600 m<sup>2</sup> öffentliche Wege- und Platzflächen. Eine genaue Bilanzierung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

## **5. Artenschutz**

Im Jahr 2019 wurde für das Plangebiet die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durch das Büro grünwerk, Ludwigsburg durchgeführt. Hieraus resultierte ein vertiefendes Untersuchungserfordernis zu bestimmten Arten bzw. Artengruppen. Die spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung findet fortlaufend ab 2021 durch das Büro faktorgrün aus Stuttgart statt.

## **6. Energie**

### Photovoltaikanlagen

Nach Klimaschutz- und Anpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 07.02.2023 besteht die Pflicht, im Wohnungsneubau auf der für Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Ein konkreter prozentualer Anteil und die räumliche Verteilung von Dachbegrünung und PV-Anlagen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

## **7. Wesentliche Änderungen des Städtebaulichen Entwurfs gegenüber dem Wettbewerbsergebnis (s. Anlage x)**

- Verlauf der Erschließungsstraße (Einmündung in den Apfelweg erfolgt weiter nördlich, kein Verschwenk nach Westen im Bereich des mittleren Weges)
- Änderung der Gebäudetypologien zur besseren Ausnutzung der Grundstücke und zur moderaten Erhöhung der Wohneinheiten
- Änderung des Anteils an Wohntypologien (mehr Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen)
- Mehrfamilienhäuser statt Atelierhäuser südlich des Kirschenweges
- Vertiefende Gestaltung der drei Plätze mit unterschiedlichen Funktionen
- Vergrößerung der Abgrenzung des städtebaulichen Entwurfs gegenüber dem Wettbewerbsgebiet
- zwei Ausgleichsflächen im Süden
- Funktionsänderung der Grünfläche nördlich der Bebauung - ohne Fußwegeverbindung

## **8. Weiteres Vorgehen**

Es wird in Ergänzung zum städtebaulichen Entwurf eine weitere Vorlage zu den Themen Grüngestaltung und Niederschlagswasser in die politischen Gremien eingebracht und daran im Anschluss die Erarbeitung des Bebauungsvorentwurfs 06.03/3 „Kühegärten“ (Kühegärten – Apfelweg) (inklusive Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan) begonnen.

**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: Städtebaulicher Entwurf, (H|G Architekten), Oktober 2023
- Anlage 2: Gegenüberstellung Wettbewerbsentwurf – Städtebaulicher Entwurf (H|G Architekten), Oktober 2023
- Anlage 3: Leistungsfähigkeitsuntersuchung Kreisverkehr Esslinger Straße /Eugenstraße, Ingenieurbüro Karajan, Oktober 2022
- Anlage 4: Stellungnahme Verkehr/Mobilität, Büro BrennerPlan, Mai 2023