

Beschlussvorlage
Nr. 200/2023

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

AZ./Datum:	Li/18.08.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	15.11.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	28.11.2023

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 08.05/1 „Rohrland,, (ehemaliges Freibadareal) in den Planbereichen 08.05 „Rohrland“, 08.08 „Rotenbergstraße,, 06.03 „Kühegärten“ und 11, Stadtteil Fellbach
- hier: Zustimmung zum Vorentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

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)
BVKA	vom 15.06.2023	n. ö.	(Vorlage 095/2023)	Grüngestaltungsplan
GR	vom 27.06.2022	ö.	(Vorlage 095/2023)	Grüngestaltungsplan

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 08.05/1 „Rohrland“ (ehemaliges Freibadareal) in den Planbereichen 08.05 „Rohrland“, 08.08 „Rotenbergstraße“, 06.03 „Kühegärten“ und 11, Stadtteil Fellbach und seine Begründung inklusive Umweltbericht vom 14.08.2023.
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs.

Sachverhalt / Antragsbegründung:

1. Plangebiet / Lage / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet im Südwesten Fellbachs, innerhalb dessen sich ab den 1960er-Jahren das Fellbacher Freibad befand, wird begrenzt durch die Esslinger Straße und den Tunnelmund der B14 im Westen und die Untertürkheimer Straße im Süden. Südlich der Untertürkheimer Straße schließen das Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal“ an, südwestlich des Plangebietes befinden sich Kleingartenanlagen. Nördlich grenzt ein Wohngebiet aus den 1960er-Jahren mit zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach und im Südosten eine Wohnzeile aus den 1990er-Jahren mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung an.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets befinden sich

- die städtischen Flurstücke 4954/0, 4953/1, 4953/2, 4954 und 6176,
- Teile der städtischen Flurstücke 4908/0 (Straßenverkehrsfläche Esslinger Straße), 12128 (Reuteweg) 12130 (Hecken),
- das Flurstück 4954/2 (Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH) sowie
- das Flurstück 12132/1 (Straßenverkehrsfläche Untertürkheimer Straße, L1198), das sich im Eigentum der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg befindet.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 4,9 ha.

2. Planungsrecht / Planungserfordernis

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 weist ein Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Vorbehaltsgebiet VBG) aus. Diese Vorbehaltsgebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich Wassergüte und -menge gesichert werden.

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen, dass keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt, und geeignete Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.

Ein kleiner Teilbereich im Südwesten / Süden des Plangebiets liegt innerhalb eines Quellenschutzgebietes, Mineralquellenschutzgebiet der Zone III (mit Zonen I und II).

Für das Bebauungsplangebiet erfolgt im Regionalplan keine weitere Festlegung. Ziele der Raumordnung stehen der Bebauungsplanung somit nicht entgegen.

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert am 06.04.2023 - ist das Gebiet im Bestand als „Grün- und Wasserflächen“ (mit Zweckbestimmung Freibad) dargestellt. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wurde im Parallelverfahren zu dem aufzustellenden Bebauungsplan mit der Darstellung einer Wohnbaufläche und zu einem kleineren Teil im Süden als öffentliche Grünfläche eingeleitet. Im Sommer 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und im Zeitraum vom 25.10.2022 bis 25.11.2022 die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf durchgeführt. U. a. erfolgte seitens des Regierungspräsidiums der Hinweis auf das im Regionalplan geforderte Fachgutachten zum Wasservorkommen.

2.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Vorwiegend befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bebauungsplans Nr. 201 „Rohrland III-V“ vom 10.05.1956, der eine Fläche für öffentliche Zwecke (Freibad) ausweist. Im Nordosten des Plangebietes überlagert der aufzustellende Plan in Teilen den qualifizierten Bebauungsplan 08.05 „Rohrland“ (Freibad) vom 18.10.1990, der eine öffentliche Grünfläche (Freibad) mit den entsprechenden Funktionsgebäuden festsetzt. Des Weiteren ist ein jeweils kleiner Bereich der qualifizierten Bebauungspläne 08.08/2 „Alte Kelter“ vom 11.05.2000 und 08.08/3 „Untertürkheimer Straße“ vom 16.05.2012 überlagert.

2.4. Verfahrensablauf Bebauungsplan

Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung erforderlich. Das Verfahren als Angebotsbebauungsplan wurde im Jahr 2020 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Der Scoping-Termin mit den betroffenen Ämtern, den zuständigen Abteilungen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis und den mit dem Umweltbericht beauftragten Büros fand am 12.02.2021 statt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Wohnbauoffensive 2020 hat sich die Stadt Fellbach zum Ziel gesetzt, die vorhandenen städtischen Innenentwicklungspotenziale für sozialgerechten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Das ehemalige Freibadareal gehört zu einer dieser Flächen. Das Gelände liegt seit der Fertigstellung des neuen Freizeit- und Familienbades (F3) 2013 weitestgehend brach, ein Teilbereich wird zurzeit für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Diese Nutzung wird voraussichtlich zum Jahr 2024 aufgegeben, sodass im Nachgang die Abbrucharbeiten der noch bestehenden Schwimmbekken etc. beginnen können. Auf dem Areal soll ein Wohnquartier mit Kindergarten und Pflegeeinrichtungen entwickelt werden, das der Lage am südlichen Stadteingang angrenzend an den Kappelberg gerecht wird.

4. Städtebaulicher Wettbewerb

Im Jahr 2018 wurde ein nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb mit angeschlossener Planungskonkurrenz durchgeführt, aus dem das Tübinger Büro H|G Hähmig | Gemmeke Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB mit dem Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen als erster Preisträger hervorgegangen ist (vgl. Vorlage 075/2019). Der Siegerentwurf wurde zu einem städtebaulichen Entwurf konkretisiert. Die durch den Gemeinderat der Stadt Fellbach beschlossenen Inhalte des Entwurfs sind Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplanvorentwurf.

5. Städtebaulicher Entwurf / Grün- und Gestaltungsplan

Dieser Siegerentwurf wurde zu einem städtebaulichen Entwurf konkretisiert. Der städtebauliche Entwurf inklusive vertieftem Verkehrskonzept (vgl. Vorlage 005/2022/1) wurde im März 2022 vom Gemeinderat der Stadt Fellbach beschlossen. Die Konkretisierung der öffentlichen und privaten Grünflächen und die Gestaltung der öffentlichen Räume wurde im Juni 2023 - ebenfalls mit Gemeinderatsbeschluss (vgl. Vorlage 095/2023) - um den Grün- und Gestaltungsplan ergänzt.

Die von den Verkehrsplanungsbüros BrennerPlan und Schädel aus Stuttgart erarbeitete konkrete Straßenplanung der Untertürkheimer und Esslinger Straße wurde seitens des Büros Fromm im August 2023 in den Grün- und Gestaltungsplan integriert. Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfs

Der städtebauliche Entwurf gemeinsam mit dem Grün- und Gestaltungsplan stellen die planerische Grundlage dar und sollen möglichst genau im aufzustellenden Bebauungsplan abgebildet werden. Ziel ist im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus ein Gebiet mit einer höheren städtebaulichen Dichte und gleichzeitig einer hohen Alltagsqualität zu entwickeln. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (wie die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten) sind dabei zu gewährleisten. Es ist erforderlich, dass ein großer quantitativer und qualitativer Anteil an Grünmaßnahmen die Dichte möglichst kompensiert. Dazu beeinflussen größere öffentliche Plätze und Grünräume und das südlich direkt angrenzende Freibadwäldchen als Parkanlage sowie grüngestaltete private Innenhöfe die Planung positiv.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind einheitliche Baufluchten und die Dachform festgesetzt, damit zur Einbindung in die angrenzende Wohnbebauung sowie im Übergang in die freie Landschaft ein harmonisches Bild entsteht. Zur Verhinderung einer zu großen Uniformität variieren die Geschosshöhen bzw. die Gebäudehöhen. Die weitestgehende Freihaltung von Vorgartenzonen durch Nebenanlagen zugunsten grüner Bereiche tragen ebenso zur Verbesserung bei wie die hohe grüne Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Weitere Grünmaßnahmen zur Qualitätssteigerung stellen die straßenbegleitende Regenwasserversickerung, die Drosselung des Regenwasserabflusses auf den Baufeldern und die Dach- und Fassadenbegrünung dar. Das Plangebiet ist als autoarmes Quartier konzipiert. Besucherstellplätze werden nur an den Eingangsbereichen des Quartiers zugelassen, um Park-Such-Verkehr innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Die Befahrbarkeit von Müll- und Notfahrzeugen ist aber trotzdem innerhalb des gesamten Quartiers gesichert.

Zusätzlich zum Bebauungsplan sollen im Rahmen der geplanten Vergabeverfahren, die zu den einzelnen Baufeldern durchgeführt werden, weitere vertiefte Regelungen und Vorgaben (beispielsweise zur vielfältigen Fassadengestaltung, zu Materialien und der Ausbildung Retentionsflächen) getroffen werden.

6. Ausgewählte Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, in dem Wohngebäude sowie zum Zwecke der Gebietsversorgung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind.

Wegen ihres störenden Charakters auf das Wohnumfeld durch z. B. Zu- und Abfahrtsverkehr fügen sich „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ nicht in das Wohngebiet ein und sind daher nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwerte geregelt.

Für die Wohngebiete WA1 und WA7 wird eine offene Bauweise (o) und für die übrigen Baufelder (WA2-6) eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung (a) festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Mithilfe der Baulinien sollen entlang der Esslinger Straße und Untertürkheimer Straße keine Abweichungen in der Bauflucht möglich sein und zudem einen Lärmschutz für die dahinter liegenden Gebäude erzeugen. Die Baugrenzen ermöglichen eine variable-

re Gebäudetiefe, die maximal 12,5 m zulässt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m beschränkt.

Für die sechs Tiefgaragen sind die Zu- und Abfahrtsbereiche in Lage und Breite genau definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen werden für baurechtlich nachzuweisende Stellplätze nur Tiefgaragen (GGa) zugelassen. Offene Stellplätze oder Garagen sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen:

Für die äußeren Erschließungsstraßen Untertürkheimer Straße und Esslinger Straße werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Quartiersinneren beziehen sich zum einen auf einen verkehrsberuhigten Bereich, der öffentliche Plätze, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Ladeinfrastruktur von Elektrofahrzeugen / Parkzonen für Elektrofahrzeuge und E-Carsharing und Flächen für das Abstellen von Fahrrädern und zum anderen auf einen Fußgängerbereich, der den Quartiersplatz im Zentrum des Gebietes umfasst.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Vermeidung von Hochwasser

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen (Esslinger Straße, Am Sprungturm, Badweg) werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen offene Regenwassermulden ausgebildet. Am westlichen Quartiersplatz wird unterhalb der Parkplätze eine unterirdische Regenrückhaltung vorgesehen. Im Bereich des Baufeldes A werden nördlich der geplanten Punkthäuser auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebiets 1 (WA1) Flächen für die Versickerung ausgebildet.

Die Führung des Niederschlagswasserüberschusses aller Baufelder erfolgt in die angrenzenden Mulden. Die maximal zulässige Einleitung aus den Baufeldern beträgt 30 l/s*h und ist damit am 5-jährigen Bemessungsregen orientiert.

Die gedrosselte Niederschlagswasserableitung aus dem Gesamtgebiet (max. 15 l/s*h) erfolgt in den westlich des Plangebiets verlaufenden Vorfluter „Dietbach“, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Es werden Geländehöhen festgesetzt, sodass die Straßen / Wege innerhalb des Plangebiets als Notwasserwege funktionieren. Bei Starkregen kann dort das Wasser abfließen, ohne Schäden anzurichten.

Öffentliche Grünflächen

Das Verkehrsgrün soll zur Begleitung der äußeren Straßenverkehrsflächen und zur Trennung von Gehwegen und im inneren des Quartiers zur Trennung von Privatflächen und Mischverkehrsfläche dienen. Der geplante Spielplatz innerhalb des Freibadwäldchens soll für unterschiedliche Altersgruppen konzipiert werden. Im Kreisverkehrsinnere wird eine insektenfreundliche Staudenbepflanzung vorgesehen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mindestbegrünungsmaßnahmen zur Gliederung und Begrünung der Bauflächen, zur Ausgestaltung der Freiraumsituation und zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Kleinklimas tragen zur unmittelbaren Verbesserung des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes bei und sichern die Aufwertung des Naturhaushalts und Gestaltung des Landschaftsbildes planungsrechtlich ab.

Immissionsschutz / Luftschadstoffe

In den für das Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind für die Gebäude / Fassaden entlang der Esslinger Straße und Untertürkheimer Straße Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Eine prognostizierte Genehmigungsfähigkeit für Bauvorhaben ist dem Luftschadstoffgutachten zu entnehmen. Zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans wird das vorliegende Gutachten auf Aktualisierung der Plangrundlagen und hinsichtlich der Änderung des potenziellen Bezugsjahrs auf das Jahr 2026 angepasst.

Artenschutz

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG können in Verbindung mit den ausgearbeiteten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die Arten bzw. Artengruppen Europäische Brutvogelarten sowie Fledermäuse ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis zu CEF-Maßnahmen liegt aus gutachterlicher Sicht nicht vor. Durch die Ausweitung des Bebauungsplans 08.05/1 „Rohrland“ kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Umweltbericht inklusive Grünordnungsplan (s. Anlage 3)

Der Umweltbericht als zentraler Teil der Umweltprüfung stellt die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde dar. Der Grünordnungsplan ist für dieses Bebauungsplanverfahren integrierter Teil des Umweltberichts. Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter sind im Umweltbericht (S. 20 ff.) ausführlich beschrieben.

Es sind fünfzehn Maßnahmen für die Vermeidung, Verminderung und Kompensation im Umweltbericht (S. 62 ff.) für die einzelnen Schutzgüter konkret aufgeführt.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen für die Arten sind möglichst viele Einzelbäume im Plangebiet zu erhalten. Als Leitstrukturen für Fledermäuse ist der Erhalt eines größtmöglichen Bestandes an linearen Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs anzustreben. Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelschutzvorhänge, Stammschutz oder Baumschutzzäune) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Nach Einrechnung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt noch ein Gesamtdefizit von 220.808 Ökopunkten, welches durch das Ökokonto der Stadt Fellbach abgedeckt werden wird.

6.1. Örtliche Bauvorschriften

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

7. **Nächster Verfahrensschritt Bebauungsplan – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Nach dem oben formulierten Beschluss des Gemeinderats erfolgt die Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 06.12.2023. Ab Mitte Dezember werden der Bebauungsplan bis Ende Januar 2024 im Rathaus zur Ansicht und Abgabe von Stellungnahmen ausgelegt und parallel dazu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Ein Vorschlag zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird dem Gemeinderat im Zuge des Entwurfsbeschlusses vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Gesamter Bebauungsplanvorentwurf vom 23.10.2023
- Anlage1a: Planteil inklusive Textlichen Festsetzungen (Vorentwurf), A4 vom 23.10.2023
- Anlage 2: Begründung (Vorentwurf) vom 23.10.2023
- Anlage 3: Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan (Vorentwurf) vom 23.10.2023; Menz Umweltplanung, Tübingen und Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 13.02.2020, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.08.2021; grünwerk, Ludwigsburg
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung (Vorentwurf) vom 24.07.2023; Heine + Jud, Stuttgart
- Anlage 6: Luftschadstoffgutachten (Vorentwurf) vom 05.08.2021; Lohmeyer, Karlsruhe
- Anlage 7: Niederschlagswasserskonzept (Vorentwurf) vom 23.10.2023; Bolz + Palmer, Winnenden
- Anlage 8: Versickerungsgutachten vom 12.03.2021; Dr. Behringer, Stuttgart
- Anlage 9: Kampfmitteluntersuchung vom 15.01.2015 u. 03.12.2021; RP Stuttgart
- Anlage 10: Grün- und Gestaltungsplan inkl. Verkehrsplanung vom 12.10.2023; Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen und BrennerPlan, Stuttgart / Schädel, Stuttgart

Hinweis:

Alle Anlagen zur Vorlage können online unter <https://gemeinderat-online.fellbach.de/info.asp> abgerufen werden.