Fellbach

Anlage 2 zur SV 200/2023

Stadtplanungsamt

Fellbach, 23.10.2023

Bebauungsplan 08.05/1 „Rohrland“ (Ehemaliges Freibadareal)

Begründung inklusive Umweltbericht zum Vorentwurf

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Luftbild August 2023, Quelle Stadt Fellbach

Inhaltsverzeichnis:

I. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG 5
1. Plangebiet / Lage / Eigentumsverhältnisse 5
2. Anlass und Ziel der Planung 5
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren 6
3.1 Rechtsgrundlagen 6
3.2 Verfahren 7
4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht 7
4.1 Regionalplan 7
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 8
5. Städtebaulicher Wettbewerb 8
6. Städtebaulicher Entwurf / Grün- und Gestaltungsplan 9
6.1 Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Entwurfs und des Grün- und Gestaltungsplans 9
7. Soziale Infrastruktur 11
8. Verkehrskonzept 11
8.1 Erschließung 11
8.2 Öffentlicher Personennahverkehr 14
8.3 Rad- und Fußwege 14
9. Ver- und Entsorgung 14
10. Lärm-/Luftimmissionen 15
10.1 Schalltechnische Untersuchung – Straßenverkehrslärm / Gewerbelärm 15
10.2 Luftschadstoffgutachten 15
11. Umsetzung Grünstrategie / Doppelte Innenentwicklung 16
12. Baumbilanz 16
13. Entwässerungskonzeption und Niederschlagsbewirtschaftung 16
13.1 Geplante Entwässerung 17
13.2 Niederschlagswasserableitung 17
13.3 Maßnahmen 17
13.4 Extremwetter-/Hochwasserrisikoanalyse 18
14. Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Prüfung 18
14.1 Artengruppe Europäische Brutvogelarten 18
14.2 Artengruppe Fledermäuse 19
14.3 Fazit 19
15. Inhalt des Bebauungsplans 20
15.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) 20

15.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO) 20
15.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) 22
15.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO) 23
15.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO) 24
15.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 24
15.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) 25
15.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB) 25
15.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 26
15.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 26

15.10.1 Oberboden 27
15.10.2 Insektenfreundliche Beleuchtung 27
15.10.3 Extensive Dachbegrünung 27
15.10.4 Fassadenbegrünung 28
15.10.5 Versickerungsfähige Beläge 28
15.10.6 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 28
15.10.7 Maßnahmen für den Artenschutz 28

15.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 28

15.11.1 Schallschutzmaßnahmen Plangebiet 29

15.12 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB 29
15.13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 30

16. Zusammenfassung Umweltbericht inklusive Grünordnungsplan 31

16.1 Umweltbericht 31
16.2 Grünordnungsplan 31
16.3 Zusammenfassung Umweltauswirkungen 31

16.3.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt 31
16.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 32
16.3.3 Boden 32
16.3.4 Wasser 32
16.3.5 Klima, Luft 32
16.3.6 Landschaft 33
16.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 33
16.3.8 Wechselwirkungen 33

17. Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB § 135a BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) § 44 BNatSchG 33

17.1 Maßnahmen des Artenschutzes 34

18. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 36
19. Hinweise 36
20. Flächenbilanz 36
II. BEGRÜNDUNG ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 37
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 LBO) 37
1.1 Dächer 37
1.2 Fassaden 37
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) 37
3. Gestaltung, Bepflanzung, Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 38
4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO) 39

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Regionalplan 2009 7
Abb. 2: Flächennutzungsplan Unteres Remstal 8
Abb. 3: Grün- und Gestaltungsplan 9

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Auszug Umweltbericht 34
Tab. 2: Gesamtbilanz Eingriff/Ausgleich 36

Aufstellung des Bebauungsplans 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

I. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

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. 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 dient zurzeit für die Unterbringung von Flüchtlingen. Diese Nutzung wird voraussichtlich zum Jahr 2024 aufgegeben, sodass im Nachgang die Abbrucharbeiten der noch bestehenden Schwimmbecken 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.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1 Rechtsgrundlagen

BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 28.07.2023
BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
LBO	in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 13.06.2023 m.W.v. 17.06.2023
PlanZV	in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
DIN 18005	Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2023
DIN 18005-1	Beiblatt Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Juli 2023
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. 06.1990, zuletzt geändert vom 01.06.2017, in Kraft getreten am 09.06.2017)
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, in Kraft getreten am 9. Juni 2017.
BNatSchG	Änderung vom 20.07.2022, gültig ab 01.02.2023
FLL-Richtlinie	"Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2", 2010
DIN 18916	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten, 2016-06
DSchG	Denkmalschutzgesetz vom 06.12.1983, zuletzt geändert am 07.02.2023
WG BW	Wassergesetz Baden Württemberg vom 03.12.2013
WHG	Wasserhaushaltsgesetz-vom 31.07.2209, zuletzt geändert 04.01.2023
	Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999
LBodSchAG	(Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes vom 14.12.2004, zuletzt geändert am 17.12.2020)
BBodSChG	(Bundesbodenschutzgesetz 01.03.1999 in Kraft getreten - zuletzt geändert am 25.02.2021)
LKreiWiG BW	(Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 17.12.2020)
KlimaG BW	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz vom 07.02.2023
PVPf-VO BW	(Photovoltaik-Pflicht-Verordnung vom 11.10.05.2021, zuletzt geändert am 21.11.2022)
EGE	(Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.07.2014, zuletzt geändert 22.05.2023)
DIN 1986-100	Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021
RLS-19	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen. Richtlinien zum Ersatz der RLS-90 mit der Verabschiedung der Änderung der 16. BlmSchV, Ausgabe 2019.

3.2 Verfahren

Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung erforderlich. Das Verfahren als Angebotsbebauungsplan wurde im Jahr 2020 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Ein 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.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

4.1 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.

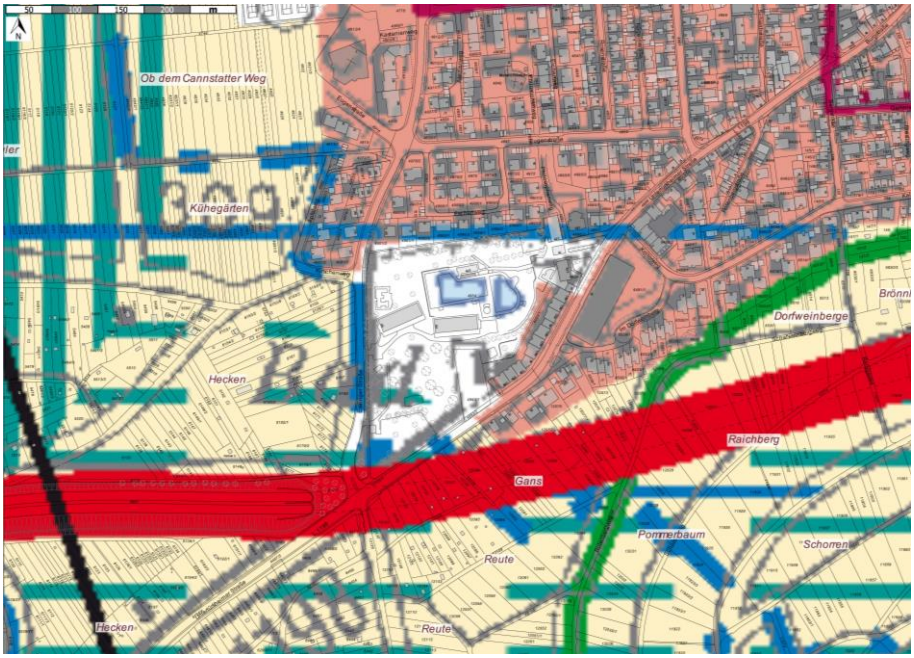

Abb. 1: Regionalplan 2009, Quelle: Verband Region Stuttgart

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 Quellschutzgebietes, 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.

4.2 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 (s. Ziffer 3.1) geforderte Fachgutachten zum Wasservorkommen.

Abb. 2: Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert 06.04.2023, Quelle: PUR

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend 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“ und 08.08/3 „Untertürkheimer Straße“ überlagert.

5. Städtebaulicher Wettbewerb

Im Jahr 2018 wurde ein nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb mit angeschlossener Planungskonkurrenz durchgeführt, aus dem das Tübinger Büro Hähnig |Gemmeke Architekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB mit dem Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen als erster Preisträger hervorgegangen ist. Der Siegerentwurf wurde 2022 zu einem städtebaulichen Entwurf konkretisiert. Die durch den Gemeinderat der Stadt Fellbach beschlossenen Inhalte des Entwurfs sind Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplanvorentwurf.

6. Städtebaulicher Entwurf / Grün- und Gestaltungsplan

Der städtebauliche Entwurf inklusive vertieftem Verkehrskonzept wurde im März 2022 vom Gemeinderat der Stadt Fellbach beschlossen. Dieser Entwurf wurde im Juni 2023 – ebenfalls mit Gemeinderatsbeschluss – um einen Grün- und Gestaltungsplan ergänzt, in dem die privaten und öffentlichen Grünflächen und das Thema Retention konkretisiert wurden. Die Straßenplanung (von Büro BrennerPlan GmbH und IBS Schädel GmbH aus Stuttgart) der beiden äußeren Straßen wurde im Oktober 2023 in den Plan mit integriert.

Abb. 3: Grün- und Gestaltungsplan, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, 12.10.2023 plus Darstellung der Baufelder A-F und der vorhandenen und neuen Straßennamen

6.1 Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Entwurfs und des Grün- und Gestaltungsplans

<u>Städtebau / Nutzungen</u>

Das neue Wohnquartier wird in sechs Baufelder (A-F) untergliedert. Für die innere geplante Erschließung wurden bereits neue Straßennamen vergeben (Am Alten Freibad, Badweg und Am Sprungturm). Es werden drei neue Plätze entstehen, die unter den Bezeichnungen Quartiersplatz, Kelterplatz und Freibadwäldchen (inkl. Spielplatz) verwendet werden.

Vorgesehen werden unterschiedliche Gebäudetypologien wie beispielsweise Stadthäuser, Townhouses, 2-3-Spänner sowie Sonderwohnformen im Bereich der Pflege. Gewerbliche Nutzungen (wie ein Café) in den Erdgeschossen am zentralen Platz wären wünschenswert, da sie zur Belebung des Quartiers beitragen. In Summe sollen ca. 300 Wohneinheiten plus soziale Infrastruktur entstehen.

Nach Norden zur Bestandswohnbebauung am Eschenweg entsteht eine punktuelle Solitärbebauung mit zwei bis vier Geschossen, die Maßstäblichkeit und Duktus aufnimmt und nach Süden eine Raumkante zum neuen Quartiersplatz entwickelt. Gebäudetypologie, Durchblicke und Baumstandorte definieren eine verträgliche Schnittstelle zum angrenzenden Bestand mit offener Bauweise; im Süden sind zumeist 4-5-geschossige dichte Wohnblöcke auf fünf Baufeldern geplant; ein Hochpunkt mit sechs Geschossen ist im Kreuzungsbereich Esslinger Straße / Untertürkheimer Straße vorgesehen als Ausformung eines neuen Stadteingangs im Südwesten von Fellbach. Das ehemalige Eingangsgebäude des Freibads im Osten des Gebiets bleibt im Bestand bestehen. Es wird im Erdgeschoss eine neue Nutzung erhalten da sich früher hier der Kassenbereich und die Umkleidekabinen des ehemaligen Freibads befunden haben.

Plätze

Es werden klare Raumkanten zu öffentlichen Straßenflächen insbesondere zu den Straßenräumen Esslinger Straße und Untertürkheimer Straße vorgesehen und in der formulierten Ost-West-Achse ist ein Quartiersplatz als neue Mitte des Stadtviertels geplant. Der zentrale Platz wirkt als identifikationsstiftendes Element, er verbindet beide Teile (freistehende Punkthäuser im Norden und dichtere Bebauung im Süden). Im westlichen Bereich des Platzes entsteht eine grüne Platzfläche als multifunktionale Rasenfläche mit Bäumen und einem identitätsstiftenden Kunstobjekt (Sprungturm). Auf diese Weise erhält der Quartiersplatz Maßstäblichkeit und differenzierte Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten. Die Baumreihen aus den südlich abgehenden Straßenräumen und der West-Ost verlaufenden Wohnstraße werden in den Platz hineingezogen und geben diesem eine grüne Fassung. In der Mitte entsteht ein, durch ein Baumpaket räumlich geteilter Platz mit einer urbanen, befestigten Platzfläche z. B. mit Wasserspiel im Osten, als Reminiszenz an die alte Nutzung.

Der östliche Platz bildet das Gelenk zum innerstädtischen Siedlungskörper und schafft einen attraktiven öffentlichen Raum im Umfeld der „Alten Kelter“. Durch bauliche Weiterentwicklungen im Bereich des ehemaligen Freibadeingangs kann diese wichtige Schnittstellenfunktion gestärkt und attraktiviert werden.

Wohnhöfe

In den inneren Bereichen der Baufelder sollen geschützte Wohnsituationen von großer Vielfalt, hoher typologischer Flexibilität und Privatheit entstehen. Die Schaffung grüner Innenhöfe in einem verdichteten urbanen Gesamtgefüge dienen als Rückzugsräume für die Bewohner. Die klaren Zonierungen von öffentlichem und privatem Raum sowie dem sensiblen Umgang mit der vorhandenen Topographie und mit Hochparterre-Situationen gewährleisten zukünftig ein attraktives Wohnumfeld. Es entstehen geschützte Wohnsituationen im inneren Bereich von großer Vielfalt, hoher typologischer Flexibilität und Privatheit.

Die Geschossigkeiten, städtebauliche Dichtewerte und Kennzahlen sowie die angedachten Gliederungen und Parzellierungen bilden die Grundlage für die zukünftigen Realisierungskonzepte in Bauabschnitten. Eine große Vielfalt an Gebäudetypologien, bilden eine robuste Grundlage für ein sozial durchmischtes Stadtquartier.

Grüngestaltung / Einbindung ins Quartiersumfeld

Es soll eine städtebauliche Dichte mit umfangreichen Grünmaßnahmen in hoher Qualität entstehen.

Ziel ist ein größtmöglicher Erhalt des großen Baumbestandes. Qualitativ hochwertige Grünmaßnahmen in den Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) werden dargestellt und Bäume dienen neben ihren ökologischen Funktionen auch als Gliederungselemente im städtebaulichen Kontext. Durch die Entscheidung, einen Teilbereich des ehemaligen Baumbestandes zu erhalten, entsteht ein spezifischer und aus der Historie heraus entwickelter südwestlicher Stadteingang, welcher Obstwiesen, Weinberge und Kappelberg inszeniert. Der weitestgehender Erhalt der alten und großen Bäume im Südwesten des Quartiers wird in eine Parkfunktion umgestaltet („Freibadwäldchen“) mit zukünftiger Nutzung für unterschiedliche Generationen (u. a. ein Spielplatz).

Ein behutsamer Übergang des neuen Wohngebiets zum angrenzenden Landschaftsraum ist ebenfalls Ziel des städtebaulichen Entwurfs. Ein neues Stadtquartier entsteht, das durch die Berücksichtigung und Einbindung der vorhandenen prägenden Grünstrukturen einen hohen Identifikationsgrad für seine zukünftigen Bewohnen und Nutzer generiert.

Die das Umfeld prägende historische Kelter, die umgebenden Streuobstwiesen, die Weinberge des Kappelbergs sowie der markante Baumbestand sind wichtige identitätsstiftende Elemente der Neuordnung und für seine zukünftigen Bewohnen und Nutzer.

Die zu erhaltenden Bäume werden mit den erforderlichen Abstandsmaßen und -flächen zu Gebäuden und Straßenräumen in das Konzept eingebunden. Somit können die prägenden Bestandsbäume erhalten bleiben.

Retention

Das neue Stadtquartier wird über ein dezentrales Regenwassermanagement entwässert. Oberflächliche Retentionsflächen werden durch Rigolen und unterirdische Retentionsanlagen in Teilbereichen ergänzt Die vorhandene Topographie nutzend werden die Retentionsflächen für das anfallende Niederschlagswasser in die Freiräume integriert.

7. Soziale Infrastruktur

Im Nachgang zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden die beiden südlichen Baufelder hinsichtlich eines vertieften Konzeptes für den Baustein der sozialen Nutzungen unter der Begleitung des Entwicklungszentrums „Gut altwerden“ aus Sindelfingen überarbeitet. In den Baufeldern C und E sind folgende Nutzungen vorgesehen: Stationäre Pflege, pflegenahes Wohnen, betreutes Seniorenwohnen, zweigruppige Kindertagesstätte, ambulanter Dienst / Tagespflege, Quartiersmanagement, Senioren-Hausgemeinschaft sowie Mehrgenerationenwohnen. Die genannten Wohnformen werden bezogen auf die Gesamtquadratmeterfläche von ca. 11.000 m² BGF einen überwiegenden Anteil (ca. zwei Drittel) einnehmen. Im Zuge der nachfolgenden Vermarktung und konkreten Umsetzung des sozialen Bausteins können sich noch Änderungen in der flächenmäßigen Gewichtung der einzelnen Nutzungen ergeben.

8. Verkehrskonzept

8.1 Erschließung

Innere Erschließung

Die Stadtverwaltung hat im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren geprüft, inwieweit ein komplett Kfz-verkehrsfreies Konzept Vorteile gegenüber dem im Wettbewerb vorgeschlagenen verkehrsarmen Konzept für das Gebiet bringen könnte. Für ein autofreies Quartier

müssten zusätzliche Wendemöglichkeiten vorgesehen werden, da die Straßen als Sackgassen enden würden. Dadurch müssten zusätzliche Flächen für den Verkehr eingeplant werden. Des Weiteren ergäben sich in den Wendehammern Rangiervorgänge, die insbesondere an den beiden Kindertagesstätten im Quartier kritisch zu betrachten wären. Beim verkehrsarmen Quartier wird durch umlegbare Poller sichergestellt, dass kein Schleichverkehr durch das Quartier fährt. Die Planung der Parkplätze und Tiefgaragen bewirkt, dass lediglich ein sehr geringer Anteil des Kfz-Verkehrs die Straßen innerhalb des Quartiers befährt. Das verkehrsarme Quartier bietet durch die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs und die teilweise Sperrung eine sehr hohe Aufenthaltsqualität. Durch die geplante Mobilitätsstation am Vorplatz des ehemaligen Freibadareals wird außerdem ein hoher Anreiz geschaffen, auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, Car- und Bikesharing) umzusteigen. In Abwägung der Varianten hat sich daher der Plangeber für ein autoarmes Quartier entschieden.

Die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Bei einer Gesamtfahrbahnbreite von 5,5 m wird eine optische Begrenzung auf 4,5 m durch die beidseitig anders gestalteten Pflasterstreifen erreicht.

Geschwindigkeitsreduzierung bestehende Straßen

Die Haupterschließung bilden die beiden Straßenzüge Esslinger Straße und Untertürkheimer Straße (L1198). Gemäß des Lärmaktionsplans der Stadt Fellbach ist für beide Straßen eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 vorgesehen. Mit Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit soll sichergestellt werden, dass diese zu einer Verstetigung des fließenden Verkehrs und somit zu einer Senkung der Lärm- und Schadstoffbelastung führt. Die Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wirkt sich besonders in den gesundheitskritischen Bereichen positiv aus. Neben der Minderung der Mittelungspegel im Bereich 2 bis 3 dB(A) haben Untersuchungen gezeigt, dass vor allem auch die Geräuschspitzen einer Vorbeifahrt im Mittel um 6 dB(A) sinken.

Die Anordnung von Tempo 30 durch die Straßenverkehrsbehörde Fellbach erfolgt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Gebietserschließung

Das Baugebiet wird im Nordwesten von der Esslinger Straße erschlossen. Im Süden und Osten erfolgt die Erschließung von der Untertürkheimer Straße. Die östliche Anbindung besteht bereits, da hier die Zufahrt für das ehemalige Freibadareal mit einigen Parkplätzen lag.

Die Fahrbahnbreite der Untertürkheimer Straße soll zukünftig 6,2 m betragen, die Linksabbiegerspur von Osten kommend wird aufgegeben. Die beiden Gehwege erhalten eine Breite von 2,5 m Breite und der Streifen Verkehrsgrün im Norden der Straße bzw. die Längsparker im Osten der Straße 2,25 m Breite. Ziel dieser Planung ist es, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen, als sie derzeit im Bestand besteht.

Bei der Esslinger Straße beträgt die geplante Fahrbahnbreite 4,5 m, der Radverkehr wird beidseitig mit Schutzstreifen geführt. Diese sind 1,5 m breit und dürfen lediglich im Begegnungsfall von Kfz überfahren werden. Auf der Ostseite wird ein Gehweg mit einer Breite von 2,5 m vorgesehen. Dieser ist durch einen 4,0 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Dadurch können Bestandsbäume erhalten bleiben und zusätzlich größere Bäume neu angepflanzt werden, welche Schatten spenden und denen dadurch im

Vergleich zu kleinen und herkömmlichen Bäumen im Straßenseitenraum deutlich bessere Rahmenbedingungen für eine nachhaltig gesicherte Vitalität angeboten werden können. Im westlichen Seitenraum bleibt der Gehweg wie im Bestand erhalten und behält eine Breite von rund 1,35 m.

Die Nutzung der inneren Straßen ist als Mischverkehrszone vorgesehen, d. h., Fußgänger, Radfahrer und Pkw (eingeschränkt) können ohne Unterteilung in Fahrbahn und Geh-/Radwege die Straßen nutzen.

Parkierung

Das Gebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, die Zufahrten zu den jeweils den Baufeldern zugeordneten Gemeinschaftstiefgaragen erfolgen daher am Quartierseingang. Ebenso werden die nachzuweisenden Besucherparkplätze am Quartierseingang angelegt. An diesen Standorten sind auch Parkplätze für Car-Sharing und E-Mobilität vorgesehen. Den Stellplatzschlüssel hat die Stadt Fellbach im Zuge des Wettbewerbsverfahrens mit 1,0 (+ Besucherplätze mit 0,1) vorgegeben; das bedeutet bei ca. 300 geplanten Wohneinheiten die Umsetzung von ca. 300 Stellplätze in Garagen und ca. 30 Parkplätze oberirdisch im öffentlichen Raum.

Kreisverkehr

Für den Knotenpunkt Esslinger Straße / Untertürkheimer Straße ist die Umgestaltung zu einem Kreisverkehr vorgesehen. Zum einen kann ein Kreisverkehr gegenüber einer Lichtsignalanlage den Vorteil für den MIV, ÖPNV und Radverkehr eine gute Leistungsfähigkeit zu bewirken, zum anderen gewährleistet er eine höhere Sicherheitsfunktion für alle Verkehrsteilnehmer.

Der Kreisverkehr wurde in mehreren Varianten geprüft und auch mit anderen Möglichkeiten der Knotenpunktgestaltung verglichen. In der Abwägung wurde die Variante mit einem 30 m Kreisdurchmesser und der Radführung im Mischverkehr ausgewählt, da gegenüber der Variante mit 30 m ein möglichst geringer Flächenverbrauch einsteht – auch die Inanspruchnahme der Fläche oberhalb des Tunnelmundes der Bundesstraße ist geringer - und die für Radfahrer und Fußgänger sicherste Lösung entsteht. Der Kreisverkehr wurde gemäß den technischen Regelwerken und den Empfehlungen des Landes Baden-Württemberg entworfen. Der Außenkreisdurchmesser liegt bei 30 m und die Fahrbahnbreite bei 8,0 m, aufgeteilt in 5,0 m Fahrspur und 3,0 m überfahrbarem Innenring. Um den Radverkehr auf der Fahrbahn im Mischverkehr zu führen, ergibt sich eine Kernfahrbahn von 6,20 m. Die Querungsbereiche und -hilfen für Fußgänger werden mit einem taktilen Leitsystem ausgestattet. Die gesamte Planung wurde mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und als umsetzbar beurteilt.

Ortsdurchfahrt

Da es sich bei der Untertürkheimer Straße um eine Landesstraße handelt, muss nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) ein Anbauabstand von 20 m eingehalten werden. Daher wurde zur Realisierung der Planung die Verlegung der Ortsdurchfahrts (OD)-Grenze zum westlichen Rand des neu geplanten Kreisverkehrs überprüft. Seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart (Ref. 40) wurde dies als durchführbar bescheinigt. Die Umsetzung der Verschiebung der OD-Grenze erfolgt nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Es ist weder ein Planfeststellungsverfahren noch eine unwesentliche Änderung erforderlich, eine Abstufung der Landesstraße findet nicht statt.

Diese Entscheidung wurde durch das Referat 41 des Regierungspräsidiums Stuttgart als die Maßnahme genehmigende Behörde bestätigt.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist gut durch die Buslinien 60 (tagsüber wochentags im 10-15 min-Takt) und 207 angebunden. Die Haltestellen befinden sich beidseitig der Untertürkheimer Straße an der Alten Kelter. Sie werden den aktuellen Anforderungen – z. B. hinsichtlich der Barrierefreiheit – angepasst und gestalterisch und funktional aufgewertet.

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.

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 einige Meter verschoben, um den neuen Fußgängerüberweg verkehrssicher zu machen. Durch den Umbau zu einer Haltestelle am Fahrbahnrand wird zusätzlicher Raum gewonnen.

8.3 Rad- und Fußwege

Eine gute Verbindung an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz - sowohl in die Innenstadt als auch in die freie Landschaft - ist bereits gegeben. Öffentliche Fahrradabstellanlagen sind insbesondere am Quartiers- und Kelterplatz vorgesehen. Der Radverkehr wird nach Abstimmung u. a. mit dem ADFC im Mischverkehr durch den Kreisverkehr geführt. Unsichere Fahrer/Innen können zudem den Gehweg nutzen. Fußgängern werden Querungshilfen angeboten. In der Esslinger Straße bleibt der Radstreifen in beiden Richtungen auf der Fahrbahn erhalten. In der Untertürkheimer Straße werden beide Gehwege auf ein komfortables Mindestmaß von je 2,5 m verbreitert; der Radverkehr wird in der geschwindigkeitsreduzierten Straße mitgeführt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Straßenzüge. Die geplante interne Versorgung des Gebietes wurde u. a. mit den Abfallbetrieben, dem Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Fellbach und den Stadtwerken Fellbach abgestimmt.

Die Stadtwerke Fellbach werden das Neubaugebiet über das vorhandene kommunale Fernwärmenetz versorgen, das entsprechend erweitert wird. Der Anschluss erfolgt durch das bestehende Blockheizkraftwerk, das sich weiter nördlich an der Esslinger Straße neben dem F3-Bad befindet. Diese Anlage muss in Zukunft leistungsbezogen und damit auch räumlich erweitert werden. Die vorhandene Wohnbebauung nördlich des ehemaligen Freibadareals soll damit ebenfalls mittelfristig angebunden werden.

Photovoltaikanlagen

Nach Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) mit Änderung vom 12.10.2021 besteht die Pflicht, ab 01.05.2022 im Wohnungsneubau auf für Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Aus Sicht des Plangebers ergänzen sich Photovoltaik-Anlagen und extensive Dachbegrünungen gut; entsprechende Festsetzungen werden hierzu getroffen.

10. Lärm-/Luftimmissionen

10.1 Schalltechnische Untersuchung – Straßenverkehrslärm / Gewerbelärm

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Geräuschimmissionen der begrenzenden Straßen belastet. Hinzu kommen die Belastungen durch die Alte Kelter als Veranstaltungsort (Gewerbe) und den damit zusammenhängenden Verkehr. Ein Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (Büro Heine + Jud, Stuttgart, Stand 23.10.2023) unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose des Büros BrennerPlan besteht darin, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Schallimmissionen des Straßenverkehrs überschritten werden. Die Immissionswerte liegen an den Baugrenzen/-linien bis 66 dB(A) (Überschreitung bis 11 dB(A)) tags und 58 dB(A) (Überschreitung bis 13 dB(A)) nachts. Daher werden Schallschutzmaßnahmen für die Neubebauung erforderlich; die vorhandene Bebauung genießt Bestandschutz, hierfür sind keine Maßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht umsetzbar sind, werden passive Maßnahmen vorgeschlagen, durch die gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden (s. Ziffer 15.12).

10.2 Luftschadstoffgutachten

Bei dem Luftschadstoffgutachten des Karlsruher Büros Lohmeyer (Stand August 2021) gingen die Emissionen der Kraftfahrzeuge auf den berücksichtigten Straßen Untertürkheimer und Esslinger Straße in die Immissionsberechnungen ein. Diese Emissionen verursachen die verkehrsbedingte Zusatzbelastung im Untersuchungsgebiet. Im Prognosenullfall wird an der bestehenden Bebauung in Bodennähe der Grenzwert für NO_2 zum Schutz der menschlichen Gesundheit laut der 39. BImSchV in Höhe von 40 µg/m³ im Jahresmittel deutlich unterschritten. Eine Genehmigungsfähigkeit für Bauvorhaben ist daher aus lufthygienischer Sicht gegeben.

Das Gutachten bezog sich auf das geplante Bezugsjahr der Neubebauung 2024. Zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans wird das vorliegende Gutachten angepasst werden (Aktualisierung Plangrundlagen, Änderung des potenziellen Bezugsjahrs auf das Jahr 2026). Nach Einschätzung des Gutachters vom 26.07.2023 werden die Änderungen der Grundlagen „keine intensiven Verschlechterungen der bodennahen Durchlüftungsverhältnisse zur Folge haben. In Bezug auf die Luftschadstoffe würde die nun anzuwendende aktuelle Emissionsdatenbank (HBEFA4.2) für Stickoxide eher geringere Emissionsfaktoren hervorbringen. Die Messwerte der Luft würden rückläufig, d. h. die anzusetzende Hintergrundbelastung reduziert werden. Zudem wären bei Verschiebung des Bezugsjahrs geringere verkehrsbedingte Emissionen zu erwarten. Auch wenn die Verkehrszahlen etwa 10% höher ausfallen, sind bezüglich der NO_2-Jahresmittelwerte und dem Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit keine kritischen Konzentrationen an der bestehenden und geplanten Bebauung zu erwarten“.

11. Umsetzung Grünstrategie / Doppelte Innenentwicklung

In der 2019 beschlossenen Fellbacher Grünstrategie stellt die sogenannte ‚Doppelte Innenentwicklung‘ einen wesentlichen Baustein dar. Diese beinhaltet, dass in einem möglichst frühen Projektstadium Maßnahmen zur Verbesserung der Grün- und Freiraumqualität 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 Niederschlagswasserrückhalteeinrichtungen reduziert werden. Die konkrete Umsetzung der Vorgaben aus der Grünstrategie in die Textlichen Festsetzungen werden insbesondere in Ziffer 15.8-15.11 aufgeführt.

12. Baumbilanz

Im Zuge der planerischen Auseinandersetzung mit dem Quartier hat der Plangeber grundsätzlich versucht, so viele Bäume und Gehölze zu erhalten bzw. bei der Neuplanung möglichst viel und hochwertiges Grün zu schaffen. Ein gleichwertiger Ersatz für die teilweise sehr alten und großen Bäume lässt allerdings nicht umgehend bzw. kurzfristig schaffen. Während aufgrund der zu realisierenden städtebaulichen Dichte i. S. der Schaffung von neuem Wohnraum in einigen Straßenräumen nur kleinere Bäume im Straßenbegleitgrün möglich sind, sollen sich entlang der Esslinger Straße deutlich größere Stadtbäume entwickeln können. Es sollen circa 100 Bäume - sowohl innerhalb des eigentlichen Baugebiets als auch in den außenliegenden Straßenräumen - neu gepflanzt werden. Circa 70 Baumstandorte werden erhalten und mit den erforderlichen Abstandsflächen und -maßen zu den Gebäuden und Straßenräumen in das Konzept eingebunden. Insbesondere zwei Lindenreihen haben einen stadtraumprägenden Charakter, die Gebäudestellung der Punkthäuser nimmt hierauf Bezug. Beide Baumreihen werden privaten Baufeldern zugeordnet. In Summe circa 100 Bäume wurden oder werden aus Gründen der gefährdeten Standsicherheit (z. B. aufgrund von Krankheiten oder Sturmschäden) bzw. mit Blick auf die künftige Bebauung gefällt.

13. Entwässerungskonzeption und Niederschlagsbewirtschaftung

Bereits im Zuge der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs wurden durch die Stadtverwaltung Fellbach aufgrund der geplanten Verdichtung der Bebauung Aussagen für ein Niederschlagswasserkonzept gefordert. Eine ortsnahe Versickerung innerhalb des Plangebiets funktioniert - durch ein geologisches Versickerungsgutachten des Büros Dr. Behringer aus dem Jahr 2021 nachgewiesen - aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur in geringem Maße. Mittlerweile liegt eine Entwässerungskonzeption und Planung der Kanalisation mit Regenwasserbewirtschaftung als Vorentwurf des Büros Bolz & Palmer, Winnenden, mit Stand vom 04.08.2023 vor. Ziel der Konzeption ist es, eine innovative und nachhaltige Planung mit insbesondere neuen Ansätzen der Niederschlagsbewirtschaftung wie z. B. Baumrigolen zu entwickeln und umzusetzen.

13.1 Geplante Entwässerung

Baugebiet (ohne externe Straßenzüge)

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im (modifizierten) Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser soll dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden, ebenso Niederschlagswasser aus den Tiefgaragenabfahrten aufgrund der stärkeren Verschmutzung. Das unverschmutzte (und gering verschmutzte) Niederschlagswasser der restlichen Privatflächen soll weitgehend auf dem Grundstück bzw. der Straßenfläche zurückgehalten und über einen Regenwasserkanal (gedrosselt) bis zur Grundstücksgrenze abgeleitet werden (dort erfolgt dann der gedrosselte Anschluss an den Regenwasserkanal). Möglich ist auch eine Versickerung über eine 30 cm starke grasbewachsene Bodenzone. Die konkreten Ziele werden im Zuge der angestrebten Investoren-Wettbewerben zu den einzelnen Baufeldern formuliert.

Straßenbereich Esslinger Straße

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im modifizierten Misch- bzw. Trennsystem entwässert. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser soll im Bereich der stark befahrenen Esslinger Straße zusammen mit dem verschmutzten Niederschlagswasser (von Straßen, Umschlagflächen usw.) dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Unverschmutztes (und gering verschmutztes) Niederschlagswasser soll weitgehend auf dem Grundstück bzw. der Straßenfläche zurückgehalten und über einen Regenwasserkanal (gedrosselt) bis zur Grundstücksgrenze abgeleitet werden. Dort erfolgt dann der gedrosselte Anschluss an den Mischwasserkanal). Möglich ist auch eine Versickerung über eine 30 cm starke grasbewachsene Bodenzone, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Der Straßenbereich Untertürkheimer Straße verbleibt im Mischsystem.

13.2 Niederschlagswasserableitung

Aufgrund der relativ geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Baugebiets und der bisher fehlenden getrennten Ableitung von Niederschlagswasser in der Kanalisation wurde seitens des Gutachters vorgeschlagen, die Ableitung über einen gedrosselten Abfluss (qd =15 l/s*ha) über die nordwestliche Baugebietsecke und in der Folge über den Kirschen-/Heckenweg in Richtung Südwesten in den Dietbach durchzuführen. Der Graben verläuft weiter in südwestliche Richtung parallel zur B14 ins Stadtgebiet Stuttgart und mündet in Bad Cannstatt in den Neckar. Grundstücksbezogene Regelungen sind hier erforderlich, da der Grabenverlauf über Privatgrundstücke verläuft. Die Vorschläge wurden seitens des Plangebers in den Planteil und die Textlichen Festsetzungen übernommen (s. Ziffer 15.8.).

Die Maßnahmen sind grundsätzlich auch mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis abgestimmt, jedoch wurde von dieser Stelle noch eine hydraulische Berechnung des Dietbachs gefordert. Diese wird zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen.

13.3 Maßnahmen

Seitens des Gutachters wurden darüber hinaus folgende Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen vorgeschlagen, die größtenteils in den Planteil und die Textlichen Festsetzungen übernommen wurden:

- Mulden-Rigolen-System
- Baumrigolen
- Zentrale unterirdische Rückhaltung
- Versickerungs-/Rückhaltemulde

13.4 Extremwetter-/Hochwasserrisikoanalyse

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

Seitens der Stadtentwässerung Fellbach wurde das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH mit einem Starkregenkonzept für städtische Flächen innerhalb der Gesamtstadt beauftragt, erste Ergebnisse werden 2024 vorliegen. Die für das Plangebiet relevanten Erkenntnisse werden in den Bebauungsplanentwurf einfließen.

14. Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist im Vorfeld eines Bebauungsplans zu prüfen, ob im Zusammenhang mit der Planungsabsicht Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG berührt werden oder nicht. Das Büro Grünwerk, Ludwigsburg wurde mit der Untersuchung 2019 beauftragt, der letzte überarbeitete Stand datiert auf den 16.08.2021.

14.1 Artengruppe Europäische Brutvogelarten

Innerhalb des Untersuchungsraumes wurden 33 Vogelarten nachgewiesen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um nicht gefährdete bzw. nicht stark gefährdete Arten, die in Baden-Württemberg noch häufig bzw. sehr häufig anzutreffen sind, bei Vorliegen entsprechender Habitatvoraussetzungen.

Als Brutvögel, die ihre Reviere innerhalb des Untersuchungsraums (im Folgenden UR) angelegt hatten, wurden die Arten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Star sowie Zilpzalp identifiziert.

Mit Umsetzung der Planungsabsicht kommt es temporär zu einem (Teil-)Verlust dieser Brutreviere. Eine größere Zahl von Bestandsbäumen (potenzielle Höhlenbäume) soll aber erhalten werden. Da sich die Habitatqualität im benachbarten Umfeld zudem nicht nachhaltig verschlechtert bzw. gleichartige Ausweichhabitate für die ubiquitären Arten in größerer Zahl im Umfeld weiter zur Verfügung stehen, kann die biologische Funktion im

räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben. Eine erhebliche Störung mit Verschlechterung der Erhaltungszustände der als Brutvögel identifizierten Arten wird in Zusammenhang mit der Planungsabsicht nicht erkannt. Die Eingriffswirkung wird als zeitweise Störung beurteilt. Nach Umsetzung der Planungsabsicht können neue potenzielle Fortpflanzungs- und Lebensstätten generiert werden. Dieses kann durch die geplante, kräftige und qualitätvolle Eingrünung des neuen Quartiers erreicht werden, welches parkähnliche Charaktere aufweist, aber auch durch den Bau von Gebäuden, die für Gebäude- und Nischenbrüter von potenzieller Bedeutung sind. Zusätzlich werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die Artengruppe der Vögel erforderlich, um die temporären Eingriffswirkungen zu vermindern.

14.2 Artengruppe Fledermäuse

Innerhalb der Vorhabenfläche konnten nach der Fledermausuntersuchung im Jahr 2019 (TURNI & LANGER) insgesamt 8 Fledermausarten nachgewiesen werden, die alle nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Richtlinie streng geschützt sind. Nachgewiesen wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und das Braune Langohr, die den UR zeitweise jagend/überfliegend in Anspruch genommen haben. Zudem wurde das Große Mausohr nachgewiesen, das nach Anhang II der FFH-Richtlinie streng geschützt ist.

Die Untersuchungen erbrachten keine Belegungsnachweise, weder zu Wochenstuben, noch zu Männchen- oder Balzquartieren. Die Nutzung einer Silber-Pappel im Südosten als zeitweises Paarungs- und Winterquartier ließ sich im Rahmen der faunistischen Untersuchungen ebenfalls nicht belegen. Hierfür liegt ausschließlich ein Quartierpotenzial vor, insbesondere für den Großen Abendsegler oder die Mückenfledermaus.

Der UR ist nach Abschluss der Untersuchungen als zeitweise genutztes Nahrungshabitat einzustufen, das je nach Fledermausart häufiger oder weniger häufig frequentiert wurde.

Nachdem keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten (Belegungsnachweise) zu den identifizierten (jagenden/überfliegenden) Fledermausarten vorliegen, wird der UR nicht als essentielles Nahrungshabitat für die nachgewiesenen Fledermausarten eingestuft.

Der UR weist nach Abschluss der Untersuchungen ausschließlich ein Potenzial für Sommer- wie auch für Winterquartiere (Silber-Pappel) auf.

Für den Verlust eines zeitweise genutzten Nahrungshabitats sowie das Vorliegen eines Quartierpotenzials werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen konnte ausgeschlossen werden.

14.3 Fazit

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. Des Weiteren werden Voraussetzungen für einen Ausnahmeantrag nicht erkannt.

15. Inhalt des Bebauungsplans

Das städtebauliche Konzept und der Grüngestaltungsplan (vgl. Ziffer 6) stellen die planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dar. Einheitliche Baufluchten und die Dachform sind festgesetzt, damit zur angrenzenden Wohnbebauung sowie zum Übergang in die freie Landschaft ein harmonisches Bild entsteht. Zur Verhinderung von Uniformität variieren die Geschosszahlen bzw. Gebäudehöhen. Zudem neigt sich das Gelände von Südosten nach Nordwesten. Die weitestgehende Freihaltung von Vorgartenzonen durch Nebenanlagen zugunsten grüner Bereiche trägt ebenso zur Qualität bei wie die hohe Aufenthaltsqualität im begrünten öffentlichen Raum. Weitere Maßnahmen zur Qualitätssteigerung sind die straßenbegleitende Regenwasserversickerung, die Drosselung des Regenwasserabflusses auf den Baufeldern oder die Dach- und Fassadenbegrünung. Im Plangebiet entsteht ein autoarmes Quartier, die Befahrbarkeit von Müll- und Notfahrzeugen ist aber trotzdem innerhalb des gesamten Quartiers gesichert. Besucherstellplätze werden nur an den Eingangsbereichen des Quartiers zugelassen, um Park-Such-Verkehr innerhalb des Gebietes zu vermeiden.

15.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Die Stadt Fellbach hat das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für die Bevölkerung ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Die Realisierung von Wohnungsbau an diesem Standort ist notwendig, da insgesamt ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu verzeichnen ist. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die aus dem städtebaulichen Entwurf vorgesehene Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen. Neben dem Wohnen sind zum Zwecke der Gebietsversorgung die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, wobei insbesondere an den Platzsituationen beispielsweise ein Café mit Außensitz wünschenswert wäre, um zur Lebendigkeit des Gebiets beizutragen. Zudem bietet das Baugebiet Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z. B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann. Insbesondere im südlichen Stadtgebiet von Fellbach bestehen Bedarfe für die Realisierung von Wohnformen für spezielle Lebenslagen. Darüber hinaus finden soziale Infrastrukturen wie Kindertagesstätte und Pflegeeinrichtungen Berücksichtigung.

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen wird gesteuert, um die Funktion des Wohnens als Hauptnutzung zu stärken und um Fehlentwicklungen zu verhindern: Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie sich wegen ihres störenden Charakters auf das Wohnumfeld durch z. B. Zu- und Abfahrtsverkehr und ihrer Flächenintensität nicht in die Dichte und Struktur des Wohngebiets einfügen. Der Ausschluss von Tankstellen ist zudem vertretbar, da in der näheren Umgebung zwei Tankstellen vorhanden sind und damit eine entsprechende Versorgung sichergestellt ist.

15.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Ziel ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus ein Gebiet mit einer hohen Alltagsqualität und einer höheren städtebaulichen Dichte zu entwickeln.

Die dafür erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der

baulichen Anlagen als Höchstwerte. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind einem innerstädtischen Wohnquartier städtebaulich angemessen. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere Belichtung und Besonnung, werden durch die Einhaltung der notwendigen Gebäudeabstände dennoch nicht beeinträchtigt.

Im flächenmäßig deutlich größeren südlichen Teil werden die fünf Baufelder WA2-6 mit einer höheren Dichte (Geschosswohnungsbau, vorwiegend mit 4-5 Geschosse) festgesetzt, während im WA1 eine geringere Dichte (2-4 Geschosse bei größeren Grundstücken) vorgesehen ist, womit auf die nördlich angrenzende vorhandene Bebauung Bezug genommen wurde. Um eine zu große Gleichförmigkeit zu vermeiden, variieren die Geschosszahlen der einzelnen Gebäude meist um ein Geschoss, die höhenmäßige Betonung liegt meist auf den Eckgebäuden. Zudem neigt sich das Gelände von Südosten nach Nordwesten, sodass ein sechsgeschossiges Gebäude im Südwesten als städtebaulicher Akzent und Stadteingang noch stärker hervorgehoben wird.

Nach § 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (wie die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten) gewährleistet. Die geplante urbane Dichte wird durch größere öffentliche Plätze und Grünräume, das südlich direkt angrenzende Freibadwäldchen als Parkanlage sowie grün gestaltete private Innenhöfe positiv beeinflusst.

15.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In WA1 wird eine GRZ von 0,3, in WA2, WA3 und WA4 von 0,5, in WA5 von 0,6, in WA6 und in WA7 von 0,4 festgesetzt.

Es soll auf der einen Seite die Bodenversiegelung begrenzt und auf der anderen Seite eine höhere Ausnutzung mit einem gleichzeitigen größtmöglichen Freiflächenanteil erzielt werden. Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Durchgrünung und der Verfügbarkeit von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Tiefgaragen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ in WA1 bis 0,6, in WA2, WA3, WA4 WA5 und in WA6 bis 0,8-gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

15.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse sind zwingend einzuhalten, um den städtebaulichen Entwurf genau abzubilden. Niedrige Bauteile können aus Lärmschutzgründen nicht errichtet werden. Eine Überschreitung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse würde wiederum eine Beeinträchtigung der Freiraumqualität in den Höfen und in den unteren Geschossen bedeuten und somit der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse entgegenstehen. Innerhalb der Baufelder werden daher zwischen drei und sechs Vollgeschossen mit maximal einem Staffelgeschoss festgesetzt. Das Baufeld im Norden vermittelt zwischen der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung und den Baufeldern WA2-WA6. Die sich abwechselnden Höhen sind das prägende Entwurfselement und wiederholen sich in allen Baufeldern. So wird eine Uniformität vermieden und gleichzeitig ein verbindendes Entwurfsthema geschaffen.

Durch die zulässigen vorwiegend maximal 3-5 Geschosse sowie die vorherrschende Dachform als Flachdach (bzw. sehr flach geneigte Dächer bis maximal 10°) entsteht ein

einheitliches städtebauliches Bild und eine möglichst harmonische Einbindung im Übergang in die freie Landschaft (nach Westen und Süden).

Im Südwesten des Plangebiets wirkt ein sechsgeschossiger Hochpunkt als Akzentuierung des Stadteingangs. Die Exponierung des Baukörpers ist an dieser Stelle im Übergang zu dem südlich angrenzenden Freibadwäldchen städtebaulich vertretbar.

15.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die im Planteil eingetragenen Höhen baulicher Anlagen (HbA) stellen Höchstwerte dar und bilden damit gemeinsam mit der Anzahl der Vollgeschosse die im städtebaulichen Entwurf enthaltenen Höhen ab. Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden festgesetzt, um den Bezugspunkt der Gebäudehöhe zu definieren und um beispielsweise Abgrabungen zu verhindern und somit auch die Gebäude gegen Hochwasser zu schützen.

Auf Flachdächern ist die Installation von PV-Anlagen gut umsetzbar. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe von bis zu 1,8 m ist vertretbar, da selbst bei einer senkrechten Aufstellung der PV-Anlage diese dann noch umsetzbar sind. Notwendige technische Anlagen sind auf eine Überschreitung der Gebäudehöhen und einen Abstand von den Dachrändern von 1,5 m beschränkt, damit diese Anlagen vom Straßenraum möglichst nicht wahrnehmbar sind (vgl. auch örtliche Bauvorschriften). Die prozentuale Beschränkung auf in Summe 10% der Dachfläche fördert die Möglichkeit, PV-Anlagen zu errichten und gleichzeitig die aus Sicht des Plangebers wichtige Dachbegrünung umzusetzen. Das Geländeniveau steigt nach Südosten hin an, damit erfährt das höchste Gebäude eine zusätzliche Betonung, um diesen Bereich als Auftakt des südwestlichen Stadteingangs zu markieren. Die möglichen Gebäudehöhen wurden aus den Gebäudeschnitten des städtebaulichen Entwurfs mit Regelgeschossen von ca. 3,0 m und der Ausbildung einer Attika von 0,7 m plus Spielraum abgeleitet.

Die im Planteil eingetragenen Straßenhöhen werden im Bebauungsplanentwurf gegebenenfalls noch weiter konkretisiert.

15.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im WA 1 wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt, um die nördlich angrenzende Bestandsbebauung aufzugreifen. Für die übrigen Baufelder wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung (a) festgesetzt, da hier Variationen von den Regelungen der offenen oder geschlossenen Bauweise zugelassen werden. Ziel der abweichenden Bauweise ist eine überwiegend dichte, mehrgeschossige Bebauung mit teilweise Blockrandbildung, die sich aber an einigen Stellen in den öffentlichen Raum öffnet. Dort müssen die seitlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Für WA 7 wird das Hauptgebäude mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Der bestehende Anbau, der als Grenzbau an die südlich angrenzende Wohnbebauung anschließt, ist noch Bestandteil der alten Freibadnutzung, er bleibt als Bestand gesichert.

15.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Entwurfs möglichst genau abzubilden. Die offenen privaten Baublöcke mit sinnvollen Größen von grünen Innenhöfen (als Rückzugsraum für die Bewohner) sind mit dem öffentlichen Raum vernetzt.

Baulinien zum öffentlichen Raum der begrenzenden äußeren Straßenzüge Esslinger Straße und Untertürkheimer Straße sichern die genaue Lage der Baufluchten, Abweichungen werden nicht zugelassen, da diese wesentlich straßenraumbildend sind. Gleichzeitig dient die Bebauung als Lärmschutz für das Innere des Gebiets.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen zu den Wohnhöfen hin soll ein gewisser Spielraum in den Gebäudetiefen ermöglicht werden. Die Baugrenzen in WA1 reagieren auf den vorhandenen Baumbestand und sie variieren in der vorderen Bauflucht, so dass z. B. die beiden Gebäude am Quartiersplatz etwas weiter südlich liegen, um den Raum im Platzbereich städtebaulich einzufassen, die übrigen Baufluchten aber leicht zurückversetzt sind, um eine größere Lebendigkeit zu schaffen.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist auf eine maximalen Tiefe von 1,5 m beschränkt, wobei die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt werden darf. Die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenzen wird dadurch im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Fassaden werden optisch nicht durch diese Bauteile dominiert. Die Größenbeschränkung stellt sicher, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen in den Proportionen angemessen ist und ermöglicht gleichzeitig gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen sowie der Baugrenzen können die vorgegebenen Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg zu den übrigen Nachbargrundstücken eingehalten und Beeinträchtigungen vermieden werden. Es werden vorwiegend Baugrenzen festgesetzt, die für die Gärten / Hofbereiche eine individuelle Gebäudetiefe zulassen. Grundsätzlich sind für Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen angemessene Gebäudetiefen von bis zu 12,5 m möglich, welche einen städtebaulich vertretbaren Spielraum zur Gliederung der Fassaden lassen.

15.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet und dem Mobilitätskonzept soll ein autoarmes Quartier entwickelt werden. 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, um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglichst grün gestalten zu können und die Freiräume nicht der Erholungs- und Freizeitfunktion zu entziehen. Für die sechs Tiefgaragen sind die Zu- und Abfahrtsbereiche in Lage und Breite genau definiert. Sie berücksichtigen die Geländehöhen und begrenzen die Breite, um eine möglichst geringe Versiegelung zu erreichen. Drei Zufahrten erfolgen von der Esslinger Straße, weitere drei nahe des Gebietsrandes von der Untertürkheimer Straße aus, um die verkehrsberuhigten Bereiche vom motorisierten Verkehr weitestgehend zu entlasten und eine hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes zu schaffen. Gleiches gilt für die im Wettbewerb geforderten Besucherparkplätze, die sich an den drei Zufahrtsbereichen des Quartiers befinden. Die Ermöglichung von Carsharing und E-Mobilität soll einen Anreiz geben, umweltschonende Mobilitätsangebote zu nutzen.

Die geplanten Tiefgaragen sind so dimensioniert, dass sie vorwiegend für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze vorgesehen sind. Auf private oberirdische Stellplätze innerhalb des Gebietes kann damit verzichtet werden. Es stehen mehr Freiflächen

für die Bewohner zur Verfügung und es entsteht kein Durchgangsverkehr durch private Fahrzeuge.

Die Bepflanzung der Tiefgaragendächer trägt durch ihre temperaturausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des Kleinklimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet bei. Um den Eingriff des Vorhabens auf das Schutzgut Boden zu verringern, sind die Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen; somit wird eine dauerhafte Begrünung gesichert. In den Bereichen, in denen größere Bäume gepflanzt werden sollen (Innenhöfe der Quartiere), muss der Auftrag mindestens 1,2 m betragen, damit ein dauerhafter Erhalt dieser Bepflanzung gewährleistet wird. Die Begrünung schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und führt in Verbindung mit den Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung dieser Lebensräume. Die Mindeststärke des Aufbaus trägt den Zielen zur qualitativ hochwertigen Grünausstattung der Baufelder Rechnung.

15.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Es ist für die geplanten Wohnnutzungen städtebauliches Ziel, hochwertig gestaltete und möglichst grün geprägte Innenhöfe zu entwickeln, die weitgehend als Grünflächen mit Kleinkinderspielflächen und ohne störende Einbauten mit direktem Bezug zu den umgebenden Wohnungen genutzt werden können.

Die dauerhafte Unterbringung von Müllbehältern ist nur innerhalb der baulichen Anlagen zulässig, um möglichst viele Freiflächen zu generieren und die städtebauliche Ordnung nicht durch eine Vielzahl von Kleinstanlagen zu stören.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WA1 werden die Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und nach LBO in den Abstandsflächen geregelt, um möglichst viel tatsächliche Freifläche auf den Privatflächen zu erreichen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von WA2 bis WA6 ist ausnahmsweise je eine Nebenanlage mit einer maximalen Größe von 75 m³ pro Wohnhof zulässig, wenn diese als Gemeinschaftsanlage errichtet wird. Hiermit soll die Unterbringung beispielsweise von Fahrrädern etc. für die Bewohner in einem beschränkten Umfang ermöglicht werden. Die Innenhöfe sollen für eine Begrünung freigehalten werden. Ein Ziel für die Vorgärten sind einheitliche Baufluchten ohne Nebenanlagen in den dichten Baufeldern.

Die genaue Lage der Nebenanlagen wird Bestandteil der Baugenehmigung.

15.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Untertürkheimer Straße und die Esslinger Straße mit einem prognostizierten Kfz-Verkehrsaufkommen von 8.600 bzw. 9.400 Fahrzeugen pro 24h (Werktag) werden als Straßenverkehrsfläche gesichert. Für diese beiden Straßen werden Maßnahmen des Lärmaktionsplans umgesetzt, der eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 vorsieht. Durch diese Maßnahme der wird der Mittelungspegel um 2-3 dB(A) vermindert und auch die Geräuschspitzen sinken um 6 dB(A) im Vergleich zur aktuellen Situation. Der Straßenquerschnitt der Esslinger Straße von 7,5 m bleibt weitgehend erhalten inklusive der beiden 1,5 m breiten Radschutzstreifen auf beiden Seiten. In der Untertürkheimer Straße wird die Fahrbahnbreite im Querschnitt zugunsten einer

breiteren beidseitigen Gehwegführung von 2,5 m Breite sowie durch den Entfall einer nicht zwingend erforderlichen Abbiegespur nach Süden Richtung Weinberge auf 6,20 m verringert.

Im Inneren des Wohnquartiers sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Wohnstraßen vorgesehen; weiterhin sind Parkplätze zum Parken und Laden von Elektrofahrzeugen/Parkzonen für Elektrofahrzeuge und E-Carsharing und Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt. Überwiegend stellt das Plangebiet ein autoarmes Quartier mit einer Mischnutzung für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger (Straßenbreite 5,5 m) dar. An den Gebietszufahrten sind Besucherparkplätze angeordnet, um den Verkehr weitestgehend aus dem Gebiet zu halten.

Eine weitere Festsetzung für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Fußgängerbereich“ ist für den zentralen Quartiersplatz vorgesehen. Der Platz als Mittelpunkt des Quartiers dient als Aufenthaltsort und Treffpunkt für die Bewohner und trägt zur Identität bei. Hier soll kein motorisierter Fahrverkehr stattfinden, sondern die Nutzung soll Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein und Kindern ein ungefährdetes Spielen ermöglichen. Die Befahrbarkeit von Gelegenheitsverkehr (Müll- und Rettungsfahrzeuge) wurde in allen Bereichen des Quartiers nachgewiesen.

Entlang der Untertürkheimer Straße und in Teilen der Esslinger Straße werden straßenbegleitende Flächen als Verkehrsgrün angelegt. Es soll gewährleistet werden, dass die Pflanzstreifen die Straßen von den Gehwegflächen trennen, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. Bei der Mischverkehrszone im Quartier erfolgt aus denselben Gründen eine Trennung zu den Privatgrundstücken.

15.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Sicherheit unterirdisch zu führen.

Die Festsetzung sieht vor, dass Baumstandorte um wenige Meter verschoben werden können, da es zu Interessenskonflikten mit den geplanten Leitungen kommen kann. Im Zuge der folgenden konkreten Verkehrserschließung mit Leitungsführungen und vertieften Stadtgestaltung werden diese Konflikte abgewogen und mögliche Änderungen im Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert.

15.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Nach § 45b Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz Baden-Württemberg ist Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen. Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser soll eine positive Wirkung auf die städtebauliche Anpassung an den Klimawandel bewirken. Unter anderem wird durch die Rückhaltung die Kanalisation nicht überlastet und es entsteht durch die offene Rückhaltung eine positive Wirkung auf das Mikroklima.

<u>Starkregen</u>

Die Freihaltung von Flächen für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser dient als Vorsorge vor Überflutungen bei Starkregenereignissen und somit einer städtebaulichen Anpassung an den Klimawandel.

Straßenhöhen

Die geplanten Straßenhöhen wurden mit dem Entwässerungskonzept in Einklang gebracht. Eine Orientierung an der DIN 18040-1 hat stattgefunden. Durch Pendelrinnen ist auch in Streckenabschnitten mit einer Querneigung von weniger als 2,5% die Entwässerung möglich. Die Rinnen können gleichzeitig 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 jedoch keine Probleme mit der Straßenentwässerung erwartet.

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

15.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Unter anderem zur Verbesserung des Kleinklimas werden öffentliche Grünflächen und öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung („Verkehrsgrün“ und „Spielplatz“) festgesetzt, die dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sind.

Das Verkehrsgrün als Begleitung der äußeren Straßenflächen soll eine Trennung zu den Gehwegen bewirken, sowohl für die Sicherheit der Fußgänger als auch zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Bei den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen im Baugebiet ist die Trennung zwischen der Mischverkehrsfläche und den privaten Grundstücksflächen das Ziel.

Der geplante Kreisverkehr soll im Inneren ebenfalls begrünt werden. Hierfür ist eine insektenfreundliche Staudenbepflanzung vorgesehen.

Im südlichen Teil des inneren Plangebiets befindet sich ein großer Baumbestand auch mit alten, höheren Bäumen. Daher wird dieser Teil weitestgehend erhalten und soll als kleiner Park (sogenanntes „Freibadwäldchen“) zur Versorgung der neuen Bewohner mit Freiraum fungieren. Er schafft gleichzeitig aber auch Angebote für Bewohner aus naheliegenden Quartieren. Der kleine Park soll das Erscheinungsbild des neuen Quartiers prägen und langfristig die besondere Standortqualität definieren. Die Versiegelung durch Wege wird flächenmäßig auf 20% (dies entspricht in etwa dem aus dem Grüngestaltungsplan abzulesenden Flächenanteil) beschränkt, um eine möglichst naturnahe Fläche beizubehalten. Auf einer Teilfläche wird die Nutzung als Spielplatz festgesetzt, welcher altersübergreifend Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten soll. Zusätzlich zu dieser Fläche bleiben die vorhandenen Grünflächen mit Baumbestand am Kelterplatz und eine kleine Fläche im Südosten weitestgehend erhalten bzw. Pflanzungen werden gleichwertig ersetzt; Zum einen um den Charakter dieser Flächen und zum anderen um einen hohen Grünflächenanteil zu erhalten.

15.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für das Plangebiet werden zur Gliederung und Begrünung der Bauflächen, zur Ausgestaltung der Freiraumsituation und des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des

Naturhaushalts und des Kleinklimas Maßnahmen zur Mindestbegrünung festgesetzt. Diese tragen zur unmittelbaren Verbesserung des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes bei.

15.10.1 Oberboden

Der Boden stellt ein besonders schützenswertes Schutzgut dar. Daher soll u. a. Oberboden vor Beginn der Abgrabungsmaßnahmen gesichert werden. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung inner- oder außerhalb des Plangebiets zuzuführen. Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Im eigentlichen Baugebiet werden im Zuge der Erschließung rund 2.900 m² Fläche neu versiegelt, einige Flächen sind bereits durch die alte Nutzung versiegelt (Wege, Schwimmbecken etc.). D a die Fläche geringer ist als die im Gesetz formulierte Fläche ist kein Bodenschutzkonzept für den Bebauungsplan notwendig. Durch Investoren / Bauträger müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass sie die entsprechenden Maßnahmen zur Sicherung des Bodens durchführen.

15.10.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zum Schutz von Insekten und um den Rückgang von Insektenarten durch Tod bzw. Nichtfortpflanzung zu vermeiden und negativen Entwicklungsfolgen für andere Pflanzen- und Tierarten entgegenzuwirken, ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen für Straßen, Wege und Plätze zu verwenden, soweit keine anderen Belange (z. B. die Verkehrssicherheit) entgegenstehen.

15.10.3 Extensive Dachbegrünung

Gründächer stellen wichtige Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen dar, binden Staub- und Schadstoffe, tragen zum Abkühlen der Luft bei, fungieren als Wasserrückhalt von Niederschlagswasser mit zusätzlicher Verdunstungskühle und tragen damit einhergehend zu einer Entlastung der Kanalisation bei. Außerdem leisten sie einen wesentlichen Beitrag zum Ausgleich der relativ dichten Bauweise. Da auf Gründächern kühlere Temperaturen herrschen als auf unbegrünten Dächern, wird auch der Wirkungsgrad von Sonnenkollektoren erhöht. Es stellen sich positive Effekte für das lokale Klima ein. 50-90% der jährlichen Niederschlagsmenge können so zurückgehalten und über Verdunstung wieder in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden. Sie stehen zudem der Insektenwelt und Vögeln als Ersatzlebensraum zur Verfügung. Die gesetzlich vorgeschriebenen Photovoltaikanlagen werden bestmöglich mit der Begrünung in Einklang gebracht. Die Dächer müssen eine mindestens 12 cm dicken Substratschicht aufweisen und so die Grundlage für eine entsprechende Bepflanzung bilden (Gräser, bodendeckende Gehölze und Wildkräuter), damit die klimatischen Effekte zum Tragen kommen können und eine dauerhafte Begrünung verwirklicht werden kann.

15.10.4 Fassadenbegrünung

Durch Fassadenbegrünungen erhöht sich die Feuchteproduktion durch Verdunstung und trägt damit zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts bei. Mit diesen Maßnahmen erhöht sich die Kaltluftproduktion und die Luft- und Schadstofffilterfunktion der Fläche. Die Mindestbegrünung für geeigneter Bauteile ist festgesetzt; dadurch wird ein gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen geschaffen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld. Bei Fassaden ohne Öffnungen werden für die einzelnen Gebäude Verbesserungen in der Wärmedämmung erzielt sowie der Wärmeverlust verringert. Die Fassadenbegrünung dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen baulicher Verdichtung

15.10.5 Versickerungsfähige Beläge

Die Festsetzung der versickerungsfähigen Beläge auf den öffentlichen Pkw-Parkplätzen dient der Reduzierung der Versiegelung und damit auch der Reduzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffes im Plangebiet. Gleichzeitig werden dadurch der Umgang mit Niederschlagswasser erleichtert und die Aufhitzung des Raums reduziert.

15.10.6 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Ein möglichst hoher Grünanteil ist zur Umsetzung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzepts besonders bedeutsam. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - soweit sie nicht als Zuwege oder Zufahrten für Tiefgaragen benötigt werden - als Grünflächen angelegt, gärtnerisch gestaltet und dauerhaft gepflegt. Es wird eine erforderlichen Mindestüberdeckung festgesetzt, wodurch die Anpflanzung einer ökologisch und gestalterisch wirksamen Vegetation sichergestellt wird. Die festgesetzten Grünanteile gewährleisten eine Mindestbegrünung zur Klimaverbesserung und zur Gestaltung des Wohnumfeldes. Die Begrünung trägt nachhaltig zur Staubbindung und zur klimatischen Verbesserung bei, indem Feuchtigkeit verdunstet und die Aufheizung von Oberflächen gepuffert wird. Alle Flächen bieten in ihrer vielschichtigen Ausprägung neuen Lebensraum für Flora und Fauna. Mindestmengen standortgerechter, einheimischer Gehölze soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt verstärkt entsprechende Lebensraumpotentiale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen.

15.10.7 Maßnahmen für den Artenschutz

Im Plangebiet sind zur Minderung der Beeinträchtigungen möglichst viele Einzelbäume zu erhalten. Als Leitstrukturen für Fledermäuse ist der Erhalt eines größtmöglichen Bestandes an linearen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets anzustreben. Dies muss jedoch mit der bautechnischen Umsetzbarkeit in Einklang gebracht werden.

15.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud, Stuttgart hat die durch den Lärmaktionsplan beschlossenen Maßnahmen und die damit verbundene prognostizierte Verkehrsbelastung für die Berechnungen bereits berücksichtigt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind die Basis für erforderliche Schallschutzvorkehrungen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plangebiet festgesetzt

werden müssen. Als Beurteilungsgrundlage wurden insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

15.11.1 Schallschutzmaßnahmen Plangebiet

Die errechneten Grenzwertüberschreitungen erfordern Festsetzungen zum Schallschutz. Konkret werden neben der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude auch Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche und zu Lüftungseinrichtungen für Schlafräume festgesetzt.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Im Plangebiet werden maßgebliche Außenlärmpegel bis 71 dB(A) bzw. maximal Lärmpegelbereich V erreicht. Im Baugenehmigungsverfahren kann – mit Einzelnachweis - gegebenenfalls hiervon abgewichen werden (Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung, Eigenabschirmung der Gebäude, Gebäudestellung etc.).

Lüftungseinrichtungen

In der südwestlichen Hälfte der Baufelder liegen die Pegelwerte nachts über 50 dB(A). Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeignete Räume sind daher zum Schutz der Gesundheit mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Im Baugenehmigungsverfahren kann – mit Einzelnachweis - gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden.

Außenwohnbereiche

In den im Planteil dargestellten Bereichen (insbesondere entlang der Esslinger Straße in den Baufeldern B und C und entlang der Untertürkheimer Straße in den Baufeldern C und E) sind zum Schutz der Außenwohnbereiche bei einem Mittelungspegel tags größer als 62 dB(A) Maßnahmen wie z. B. Loggien oder Wintergärten zu ergreifen, um somit einen möglichst großen Schutz vor Lärm für die Bewohner sicherzustellen.

15.13 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB

Bepflanzungen tragen insgesamt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verminderung der Erwärmung bei. Bäume - insbesondere großkronige - wirken beispielsweise als schattenspendende Elemente im öffentlichen Raum und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen dienen dem Ziel, die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit zu erreichen. Der größtmögliche Erhalt der Bepflanzungen soll die bisherige parkähnliche Prägung und den Bestand von zwei Lindenreihen des alten Freibads fortführen, artengleiche Ersatzbäume ergänzen bei möglichem Abgang die Situation. Mit der Anpflanzung von Baumreihen soll innerhalb des Plangebiets eine dauerhafte Grünstruktur gesichert werden. Die gezielte Festsetzung von Bäumen an städtebaulich sinnvollen Stellen nimmt Einfluss auf das Ortsbild und den Übergang in die freie Landschaft. Einzelbäume (wie der Erhalt einer Blutkastanie) wirken raumbildprägend und identitätsstiftend innerhalb des Gebietes. Die Vorgaben von Pflanzarten und Pflanzgrößen gehen auf den vorhandenen Baumbestand ein bzw. stellen die zukünftige Standortsicherheit in Reaktion auf den fortschreitenden Klimawandel fest. Ein gesundes Wachstum und eine größtmögliche Langlebigkeit sind hier wichtige Ziele. Einheimische Pflanzarten/-sorten bieten zudem bessere Bedingungen für heimische Tierarten.

Es werden sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen Bäume mit unterschiedlichen Ausprägungen für die jeweilige Standortsituation z. B. mit einem bestimmten Stammumfang und differenzierten Pflanzlisten (heimisch/gebietsfremd) festgesetzt (s. Pfg 1-7).

Die Pflanzbindungen (s. Pfb 1-2) beziehen sich sowohl auf den Erhalt von Einzelbäumen als auch von Baumreihen. Die festgesetzten Bäume sind ökologisch wertvoll und wiesen zum Zeitpunkt der letzten Untersuchung einen guten Gesundheitszustand auf.

Von den festgesetzten Standorten der vorhandenen Lindereihen kann in begründeten Fällen z. B. aufgrund von Feuerwehr(aufstell)flächen, Leitungen oder planerischen Aspekten) um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Mit diesem Maß soll der stadtraumprägende Reihencharakter der Bäume auf jeden Fall erhalten bleiben.

Die auf der Ostseite der Esslinger Straße (zwischen Tainer Straße und Kreuzung Untertürkheimer Straße) vorhandene Baumreihe wird im Bereich des Plangebietes wieder neu gepflanzt (teilweise an neuen Standorten), da hier in den letzten Jahren viele Bäume abgängig waren. In der Untertürkheimer Straße werden ebenfalls Bäume neu gepflanzt. Mit diesen Maßnahmen wird das Netz an Grünachsen im Stadtgebiet erweitert. Für die neu geplanten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen kommt das sogenannte „Stockholmer Modell“ zum Tragen: Es verschafft im Sinne des Schwammstadt-Prinzips den Wurzeln der Bäume mehr Raum und verbessert die Versickerung von Regenwasser. Es leistet darüber hinaus auch einen Beitrag, um den Wasserabfluss bei Starkregen zu dämpfen.

Es werden weitere Festsetzungen zu den funktional unterschiedlichen öffentlichen Grünflächen (z. B. den Plätzen) und für Pflanzungen innerhalb der Baufelder getroffen. Für letztere werden keine konkreten Standorte bestimmt, sondern die Pflanzung eines Baums je angefangene 400 m² Grundstücksfläche. Hiermit wird eine angemessene Begrünung mit Bäumen zweifelsfrei sichergestellt bei gleichzeitiger Gestaltungsfreiheit durch den privaten Eigentümer.

In den drei Pflanzlisten A-C wird nach heimischen Arten (Bäume und Sträucher), heimischen und gebietsfremden Bäumen und bodengebundenen Kletterpflanzen unterschieden. Bei der Bepflanzung sollen die aufgeführten Pflanzen die heimische Flora fördern und einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten. Zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall und es gibt wenig Ausfall bei neu gesetzten Pflanzen. Einheimische Laubgehölze sind zudem Nahrungsgrundlage sowie Lebens- und Rückzugsraumraum für die heimische Tierwelt. Im Gegensatz zu Nadelgehölzen ermöglichen Laubbäume zudem bei schlechteren Belichtungsverhältnissen im Winter in unbelaubtem Zustand eine hohe Lichtdurchlässigkeit und damit die Belichtung der Frei- und Wohnflächen. Zur nachhaltigen Sicherung der beschriebenen gestalterischen und ökologischen Funktionen des Baumbestandes müssen Pflanzungen bei Abgang ersetzt werden.

15.14 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen sind nur im Rahmen der im Planteil festgesetzten Höhenmodellierung zulässig.

16. Zusammenfassung Umweltbericht inklusive Grünordnungsplan

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB (im Folgenden UB genannt) inklusive Grünordnungsplan wurde vom Ingenieurbüro Menz, Tübingen, und dem Büro Fromm (s. o.) erarbeitet (Stand 23.10.2023).

16.1 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die zu beachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben.

Der UB stellt somit den zentralen Teil der Umweltprüfung dar und ist die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. Er ist selbständiger Teil der Begründung.

Die Bestandteile des UB enthalten nach Anlage 1 zum BauGB neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Im Umweltbericht werden die vorgesehenen Maßnahmen, bezogen auf die jeweiligen Auswirkungen, denen sie entgegnen sollen, dargestellt.

16.2 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (im Folgenden GOP genannt) ist für dieses Bebauungsplanverfahren integrierter Teil des Umweltberichts.

Ziele sind die Entwicklung einer ökologisch-gestalterischen Gesamtkonzeption zur Sicherung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und der Stadtökologie sowie der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Landschaftspotentiale in ihrer Leistungsfähigkeit. Die Entwicklung der Maßnahmen erfolgt, soweit es sich um Maßnahmen der Freiraumgestaltung und des Naturschutzes im weitesten Sinne handelt. Sie werden detailliert dargestellt und begründet.

Außerdem sollen die Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft und ein gegebenenfalls erforderlicher Ausgleich durch geeignete grünordnerische Maßnahmen erzielt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden mit dem Plangeber eng abgestimmt und weitestgehend in den Planteil des Bebauungsplans übernommen.

Im Rahmen von Verträgen zwischen der Stadt Fellbach und einzelnen Investoren (voraussichtliche baufeldweise Vermarktung) werden über die bauleitplanerischen Festsetzungen hinaus weitere konkrete Vorgaben für die bauliche, wie auch grünplanerische bzw. freiraumplanerische Gestaltung und deren Umsetzung festgelegt und geregelt.

16.3 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

16.3.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen kommt es tags und nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmimmissionen. Es sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Ziffer 15.12) vorgesehen. Durch die Nutzung der Alten Kelter als Veranstaltungsort ist von keiner Überschreitung der Orientierungswerte für

Lärmimmissionen auszugehen. Mit erheblichen Luftbelastungen ist im Gebiet nicht zu rechnen.

16.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von Wiesen, Ruderalvegetation, Feldhecken, Gebüschen und Gestrüpp. Zudem kann der alte Baumbestand des ehemaligen Freibad-Geländes nur teilweise erhalten werden. Als wertgebende Brutvögel konnten der Haussperling und der Star festgestellt werden. Für Fledermäuse stellt das Gebiet ein zeitweise genutztes Nahrungshabitat dar. Eine Nutzung des vorhandenen Quartierpotenzials konnte nicht nachgewiesen werden. Auf dem Gelände befindet sich eine allochthone Mauereidechsen-Population. Funde des Nachtkerzenschwärmers konnten nicht bestätigt werden. Holzbewohnende Käfer und die Haselmaus wurden nicht nachgewiesen. Zum Schutz der festgestellten Arten ist eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung umzusetzen. Die Gehölze bleiben teilweise erhalten, es werden Nisthilfen für Vögel und für Fledermäuse aufgehängt und brachgefallene Flächen rekultiviert. Die gebietsfremde Population der Mauereidechse muss zwar nicht geschützt werden; durch entsprechende Maßnahmen wird jedoch sichergestellt, dass die Tiere nicht getötet und verletzt werden. Neben diesen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen ist eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Zudem sollen zahlreiche weitere Einzelbäume gepflanzt, die Grünflächen werden teilweise extensiv gepflegt.

16.3.3 Boden

Durch die ehemalige Freibad-Nutzung und die seit einigen Jahren stattfindende Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen sind die Böden im Gebiet bereits teilweise versiegelt oder anthropogen überprägt. Lediglich in Bereichen mit älterem Baumbestand ist von natürlichen Böden mit einer hohen Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von rund 9.700 m² Fläche. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden z. B. durch Schutz- und Wiederherstellungsmaßnahmen und Grünflächen im Bereich der Tiefgaragen mit einer mind. 60 cm tiefen Bodenschicht gemindert. Zudem kann die geplante Dachbegrünung im geringen Umfang Bodenfunktionen erfüllen. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutübergreifend über eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Fellbach.

16.3.4 Wasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des ca. 300 m westlich des Plangebiets entspringenden Dietbachs. Veränderungen der Quellschüttung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Bodenschichten und dem Entwässerungskonzept ist nicht von einer erheblich verringerten Grundwasserneubildung oder einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen. Direkte Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da kein Grundwasser bis zu einer Tiefe von 5,3 m unter der Geländeoberkante festgestellt werden konnte. Von einer erhöhten Gefährdung des Gebiets bei Starkregenereignissen (z. B. bevorzugte Abflussbahnen, erhöhter Bodenabtrag) ist nicht auszugehen.

16.3.5 Klima, Luft

Vom südöstlich gelegenen Kappelberg strömt ein bedeutender Kaltluftstrom in Richtung Fellbach. Die nördlichen Bereiche des Geltungsbereichs werden durch die bestehende Bebauung entlang der Untertürkheimer Straße von diesem Kaltluftstrom abgeschirmt. Im

südlichen Bereich durchströmt die Kaltluft das Gebiet in Richtung der unbebauten Flächen westlich von Fellbach. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Unterbrechung siedlungsklimatisch bedeutender Kaltluftströme. Durch den Klimawandel ist von einer verstärkten sommerlichen Wärmebelastung auszugehen. Das Gebiet wird sich durch die geplante Bebauung zwar stärker aufheizen; dem wird aber zumindest durch eine starke Durchgrünung entgegengewirkt.

16.3.6 Landschaft

Durch die geplante verdichtete Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft, welche von der umliegenden Wohnbebauung und den angrenzenden Straßen aus sichtbar wird. Das Plangebiet grenzt naturräumlich an das Landschaftsschutzgebiet Kappelberg mit seinem Weinanbau an den Hängen und Rad- und Wanderwegen an. Es ist von zahlreichen Aussichtspunkten einsehbar, der Ortsrand wird durch die Neubebauung optisch sichtbar nach Süden verschoben. Zur Minderung der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ist eine starke Durchgrünung des Gebiets vorgesehen (z. B. durch Einzelbäume, Dach- und Fassadenbegrünung, öffentliche Grünflächen). Durch eine möglichst harmonische Dachlandschaft mit einem hohen Anteil an Dachbegrünung fügt sich das Vorhaben aus Sicht des Plangebers gut in den städtebaulichen / landschaftsräumlichen Kontext ein.

16.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Freibad und den damit einhergehenden Bodenbeeinträchtigungen ist von keinen archäologischen Bodendenkmalen im Gebiet auszugehen.

16.3.8 Wechselwirkungen

Über die räumlichen und funktionalen Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

17. Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB § 135a BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) § 44 BNatSchG

Durch die folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich des Gemeindegebiets von Fellbach vollständig kompensiert.

Nr.	Maßnahme	Kategorie	Schutzgüter
1	Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung – Einhaltung der Vogelschutzperiode	V_a	Artenschutz
2	Erhalt und Schutz von Gehölzbeständen	V_a	Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt; Klima/Luft; Landschaft; Artenschutz
3	Anbringung künstlicher Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse	M_a	Artenschutz
4	Kontrolle der Silber-Pappel auf Fledermäuse	V_a	Artenschutz
5	Rekultivierung von brachgefallenen Flächen	M_a, A	Artenschutz
6	Schutzmaßnahme Mauereidechse	V_a	Artenschutz
7	Lärmschutzmaßnahmen	V	Mensch
8	Umgang mit Niederschlagswasser	M	Wasser
9	Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge	M	Boden
10	Schutz und Wiederherstellung von Böden	M	Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt; Boden; Wasser; Klima/Luft; Landschaft
11	Dachbegrünung	M	Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt; Klima/Luft; Landschaft
12	Fassadenbegrünung	M	Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt; Klima/Luft; Landschaft
13	Pflanzung von Einzelbäumen	A	Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt; Klima/Luft
14	Anlage und extensive Pflege von Grünflächen	A	Boden
15	Bodenauftrag	A	Boden
V = Vermeidungsmaßnahme, Va=Vermeidungsmaßnahme nach § 44 BNatSchG, M = Minderungsmaßnahme, Ma=Minderungsmaßnahme nach § 44 BNatSchG A = Ausgleichsmaßnahme;			

Tab. 1: Auszug Umweltbericht Ingenieurbüro Menz, Tübingen, Stand 23.10.2023, S. 62

17.1 Maßnahmen des Artenschutzes

Alle Begrünungsmaßnahmen sind in ihrer Ausprägung so gewählt, dass sie auch als Habitate für die Fauna zur Verfügung stehen.

Maßnahme 1 - Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung – Einhaltung der Vogelschutzperiode

Für Rodungen von Gehölzen ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 einzuhalten (kein Eingriff in Gehölze und keine Baufeldfreimachung vom 1. März bis 30. September).

Maßnahme 2 - Erhalt und Schutz von Gehölzbeständen

Im Plangebiet sind zur Minderung der Beeinträchtigungen möglichst viele Einzelbäume zu erhalten. Als Leitstrukturen für Fledermäuse ist der Erhalt eines größtmöglichen Bestandes an linearen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets anzustreben. Dies muss jedoch mit der bautechnischen Umsetzbarkeit in Einklang gebracht werden. Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (Wurzelschutzvorhänge, Stammschutz, Baumschutzzäune) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Maßnahme 3 - Anbringung künstlicher Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Anbringung künstlicher Nisthöhlen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter an den zum Erhalt vorgesehenen Bestandsbäumen bzw. auch im benachbarten Umfeld im Bereich der vorgeschlagenen Ausgleichsflächen. Es sind sechs künstliche Nisthöhlen anzubringen: eine Kleiberhöhle, zwei Starenhöhlen, eine Baumläuferhöhle sowie zwei Großraumnisthöhlen.

Beschaffung und Anbringung künstlicher Nistkästen insbesondere für Gebäude- und Nischenbrüter, die an den zukünftigen Baukörpern angebracht werden sollen. Es sind 16 Mauerseglernistkästen anzubringen.

Anbringung von drei Winterquartierkästen sowie sechs Sommerquartierkästen für Fledermäuse an den zum Erhalt vorgesehenen Baumbeständen im Geltungsbereich bzw. in weiteren Flächenarealen (Flst.-Nr. 6135, 8682/2 und 8683, Gemarkung Fellbach) an entsprechend geeigneten Gehölzbeständen.

Anbringung von künstlichen Nist-/Bruthöhlen für insbesondere gebäudeaffine Fledermausarten. Es sind 16 für spaltenbewohnende Fledermausarten geeignete Kästen an den zukünftigen Baukörpern anzubringen. Manche Mauerseglerkästen enthalten integrierte Spaltenquartiere. Diese Kästen können genutzt werden.

Maßnahme 4 - Kontrolle der Silber-Pappel auf Fledermäuse (s. Bestandsplan UB)

Die Silber-Pappel innerhalb des Geltungsbereichs mit einem potenziellen Quartier von Fledermäusen ist kurz vor der Fällung im Winter auf eine Belegung mit Fledermäusen durch fachlich geschultes Personal zu kontrollieren.

Maßnahme 5 - Rekultivierung von brachgefallenen Flächen

Für den Verlust eines zeitweilig genutzten Jagdhabitats durch gebäude- und höhlenaffine Fledermausarten sind zwei brachgefallene Streuobstwiesen sowie eine weitere verwahrloste Vegetationsfläche außerhalb des Plangebiets als potenzielle Nahrungshabitatflächen ökologisch aufzuwerten.

Bei den brachgefallenen Streuobstwiesen handelt es sich um die Flurstücke Nr. 8682/2 und 8683, Gemarkung Fellbach. Die Streuobstbewirtschaftung ist wieder aufzunehmen, die Gehölzbestände sind regelmäßig zu pflegen und es sind neue Obstbäume zu pflanzen (Flst. 8682/2: mind. 4 Obstbaum-Hochstämme, Flst. 8683: mind. 5 Obstbaum-Hochstämme), die Mahd ist anzupassen und das Mahdgut abzutransportieren.

Die weitere Fläche (Flst. 6135, Gemarkung Fellbach) beinhaltet Laubbäume, Grünland, Feldgehölze, einen Bachlauf sowie einen Tümpel (jeweils eutrophiert und verlandet). Es sind Gewässerpflegemaßnahmen durchzuführen (Gewässersohle von Laub und Schlamm befreien, Uferzonen freischneiden usw.). Zur Förderung der Krautschicht sind die Brombeergebüsche zurückzudrängen. Punktuell sind Feldgehölze bzw. Feldhecken zu pflanzen.

Maßnahme 6 – Schutzmaßnahme Mauereidechse

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, sind die Mauereidechsen aus dem Baufeld zu entnehmen und umzusetzen. Alternativ kann zwischen Anfang April und Mitte Mai oder im September das Baufeld vorsichtig bei warmer Witterung abgeräumt werden.

18. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch die Ausweisung 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.

Gesamtbilanz	
Wertveränderung Boden im Geltungsbereich	-183.873 ÖP
Wertveränderung Biotope im Geltungsbereich	-124.510 ÖP
Gesamtverlust	-308.383 ÖP
Wertgewinn durch Maßnahmen	+87.575 ÖP
Defizit(-)/Überschuss	**-220.808 ÖP**

Tab. 2: Gesamtbilanz Eingriff/Ausgleich, Quelle: UB 01.08.2023, Büro Menz; Berechnungsgrundlage Ökokontoverordnung vom 19.12 2010

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

19. Hinweise

Erschließungskosten

Einzelheiten der für die Kostentragung maßgeblichen Kriterien der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gem. § 135a ff. und § 45 ff. BauGB.

Die Sicherung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht Gegenstand von § 9 Abs. 1a Satz 2. Es muss sich aus den Gesamtumständen der Planung ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung der Gemeinde hinsichtlich der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ergeben.

Erdmassenausgleich

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) BW vom 17.12.2020 ist zu beachten. Innerhalb des Plangebiets ist kein hochwertiger landwirtschaftlicher Boden vorhanden und es sind aufgrund der bisherigen Nutzung bereits Flächen versiegelt. Die Fläche beträgt weniger als die im Gesetz vorgegebene Fläche von 0,5 ha, daher ist durch den Plangeber kein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG nachzuweisen. Diese Entscheidung wurde auch durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis bestätigt.

20. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst knapp 49.000 m². Davon entfallen auf Wohnbauflächen ca. 26.641 m², auf Verkehrsflächen (inkl. Gehwege) 14.576 m², auf öffentliche Grünflächen 7.722 m² und auf Flächen für Versorgungsanlagen 57 m².

II. BEGRÜNDUNG ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 LBO)

1.1 Dächer

Ziel der Festsetzungen für die Neubebauung ist eine möglichst ruhige einheitliche Dachlandschaft. Innerhalb der WA 1-6 sind daher ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° zulässig. Diese gewährleisten auch, dass die Verpflichtung zur Dachbegrünung tatsächlich realisiert werden kann. Das Plangebiet hebt sich als neuer Baustein mit seiner Dachform bewusst als eigenständiges neues Quartier gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft (mit Satteldächern) ab. Die Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen von den Dachrändern aus gestalterischen Gründen mindestens 1,5 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe (Attika) um maximal 1,8 m überschreiten, um optische Störungen zu vermeiden und ein Einfügen in die Dachlandschaft zu gewährleisten. Aus demselben Grund müssen technische Anlagen ebenfalls 1,5 m Abstand zu den Dachrändern einhalten und dürfen die Dachhöhe um maximal 1,5 m überschreiten, dabei dürfen sie maximal 10% der Dachfläche einnehmen. Die Solaranlagen sind mit der Dachbegrünung nach § 8a Klimaschutzgesetz in Einklang zu bringen. Die Festsetzung zu Dachaufbauten sichert die Möglichkeit, notwendige technische Anlagen auf den Gebäuden zu installieren. Das Zurücksetzen von den Gebäudeaußenkanten soll dazu beitragen, gestalterisch-visuelle Störungen aus Blickwinkel des Straßenraums zu minimieren.

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima sowie den Wasserhaushalt aus.

Innerhalb WA 7 wird das Bestandsgebäude auch mit den bestehenden Dachformen gesichert.

1.2 Fassaden

Die Außenwände der Wohngebäude sollen mit hellen Farbtönen versehen werden, um eine Aufheizung der Baukörper zu minimieren. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch andere nicht reflektierende Materialien zulässig. Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig, um mögliche störende Auswirkungen auf Nachbargebäude zu verhindern und dem Artenschutz gerecht zu werden.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

An das neue Wohnquartier werden besondere städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt. Um ein qualitätsvolles Erscheinungsbild des Baugebiets sicherzustellen, wurden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden z. B. als Werbung für ein Café. Damit soll auch eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch eine störende Beleuchtung vermieden werden.

3. Gestaltung, Bepflanzung, Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Regelungen zu den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke stärken den nachhaltigen Quartierscharakter des Plangebietes und die damit verbundenen Aufenthaltsqualitäten der privaten Freibereiche. Mit den Begrünungsfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass ein bestimmter Grundstücksanteil dauerhaft gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten wird; Ausnahmen stellen Nebenanlagen, Zufahrten und Terrassen dar. Müllbehälterabstellplätze sind innerhalb der Gebäude unterzubringen. Standorte für standortgerechte Bäume mit einer erhöhten Erdüberdeckung im Bereich der Tiefgaragen sind aus gestalterischen, ökologischen und klimatischen Gründen herzustellen. Bäume tragen zu einer optisch attraktiven Gestaltung der Innenhöfe bei, bieten Platz für einheimische Fauna und bewirken positive Effekte auf das Kleinklima. Ausreichende Pflanzbedingungen für ein gesundes und dauerhaftes Bestehen sollen mit der Mindestaufbaufläche ermöglicht werden. Die Auswirkungen der Versiegelung auf Natur und Umwelt, insbesondere auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, werden durch die Begrünung der Tiefgaragenoberfläche auf einer mindestens 0,60 m mächtigen Erdschicht kompensiert. Der Erhalt einer Teilfläche des ehemaligen Freibadareals im Süden als Parkanlage, die Begrünung von Dächern und Retentionsmaßnahmen wirken sich positiv aus.

Die Einfriedungen der Privatgrundstücke entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind in Form von geschnittenen und freiwachsenden Hecken zulässig, um eine Privatsphäre für Terrassen- und Freibereiche zu ermöglichen und als Bindeglied zum öffentlichen Raum zu dienen. Die Hecken stellen zusätzliche Lebensräume für Vögel dar und bieten zahlreichen Tierarten ein Nahrungsbiotop. Sie sind ein Baustein zum Erhalt und zur Entwicklung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum. Sie sind in ihrer Höhe auf maximal 1,8 m begrenzt, um die Einsehbarkeit auf die Privatgrundstücke zu gewährleisten. Sie tragen durch Schattenwurf, Verdunstung und Staubbindung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Massive bauliche Einfriedungen werden ausgeschlossen, da dies ein negatives Erscheinungsbild des Quartiers bewirken würde.

Dach- und Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts bei. Es erhöht sich die Kaltluftproduktion und die Luft- und Schadstofffilterfunktion der Fläche. Durch die extensive Dachbegrünung kann der Oberflächenwasserabfluss verringert werden und es entsteht eine höhere Wertigkeit des Plangebietes insgesamt. Die Flachdächer der Hauptgebäude sind auf einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht (Gräser, bodendeckende Gehölze und Wildkräuter) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Fassadenbegrünung ist ein Wandanteil von 50% für geeignete Flächen festgelegt.

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind im Plangebiet unzulässig, auch um z. B. dem Hochwasserschutz zu entsprechen. Aufschüttungen sind innerhalb der gemeinschaftliche Hofflächen möglich, damit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen umgesetzt werden können. Stützmauern können den Flächenbedarf reduzieren als Alternative zu Aufschüttungen und Abgrabungen.

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Ein Übermaß an Antennen wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude bzw. des Gesamtquartiers aus, daher wird ihre Anzahl begrenzt. Aufgrund des technischen Fortschritts ist ein darüber hinaus gehender Bedarf i. d. R. aber auch nicht gegeben.

Fellbach, 23.10.2023

Christian Plöhn

Amtsleiter Stadtplanungsamt