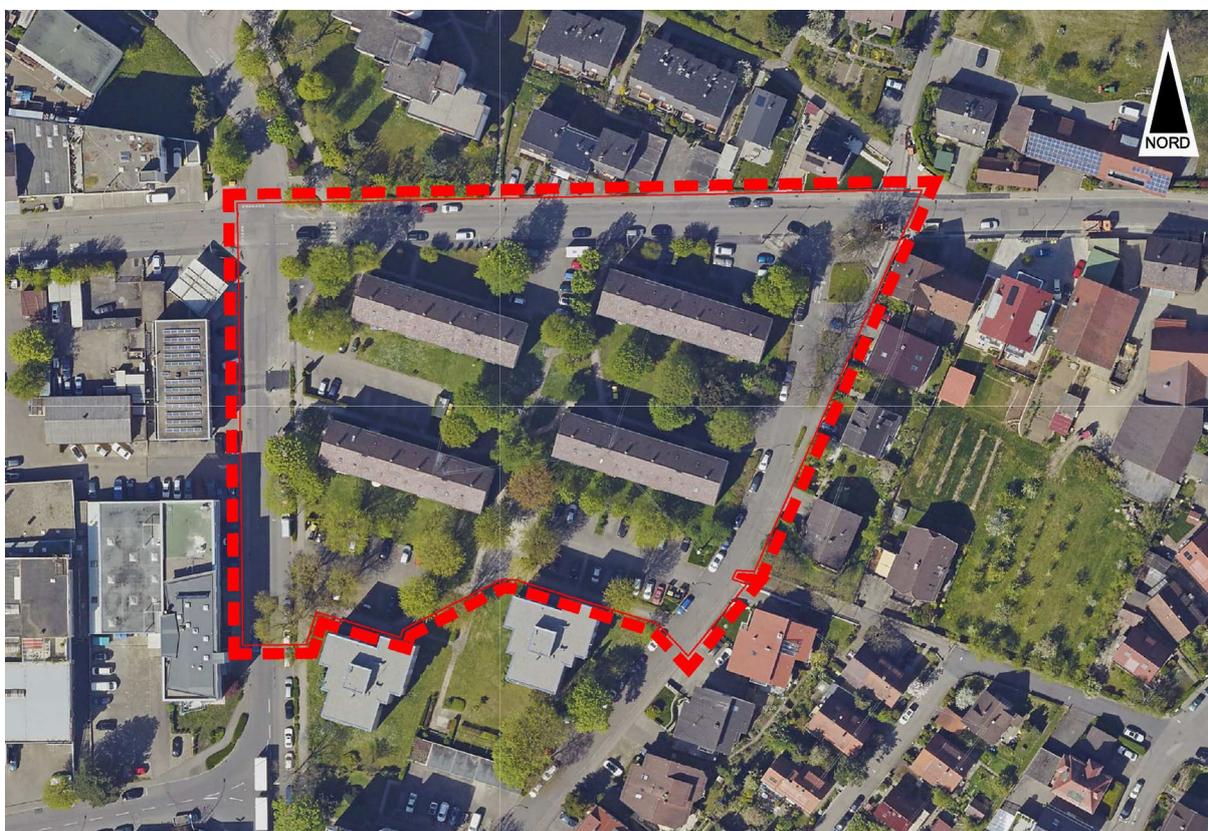


Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten“ II

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 30.05 „Dorfgärten II“

gem. § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB



Begründung zum Entwurf

Teil I Städtebauliche Begründung.....	3
1. Plangebiet und Lage	3
2. Gebietsgröße und Bestand	3
3. Anlass und Ziele der Planung	4
4. Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
5. Übergeordnete Planungen	5
5.1 Regionalplan	5
5.2 Flächennutzungsplan	5
6. Städtebauliches Konzept	6
6.1 Wettbewerbliches Verfahren	6
6.2 Überarbeitung	6
6.3 Städtebauliche Verträge	6
7. Inhalt Bebauungsplanentwurf.....	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	9
7.4 Verkehrserschließung.....	9
7.5 Geh-, Leitungsrecht.....	9
7.6 Nebenanlagen	9
7.7 Immissionsschutz.....	10
7.8 Versickerung von Niederschlagswasser	10
7.9 Artenschutz.....	11
7.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	11
8. Umweltbelange	11
8.1 Aktueller Gebietszustand	12
8.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	14
8.3 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes 30.05 „Dorfgärten II“	14
9. Flächenbilanz	16
Teil II Örtliche Bauvorschriften.....	16
1. Dächer / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
2. Freiflächen	16
3. Einfriedungen	16
4. Müllbehälterabstellplätze	17

Begründung zum Entwurf

Aufstellung des Bebauungsplans 30.05 „Dorfgärten II“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften

im Planbereich 30.05 „Dorfgärten II“, Markung Oeffingen

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Plangebiet und Lage

Das Plangebiet befindet sich in Fellbach-Oeffingen westlich des Ortszentrums zwischen Daimlerstraße, Hofener Straße und Weidachstraße

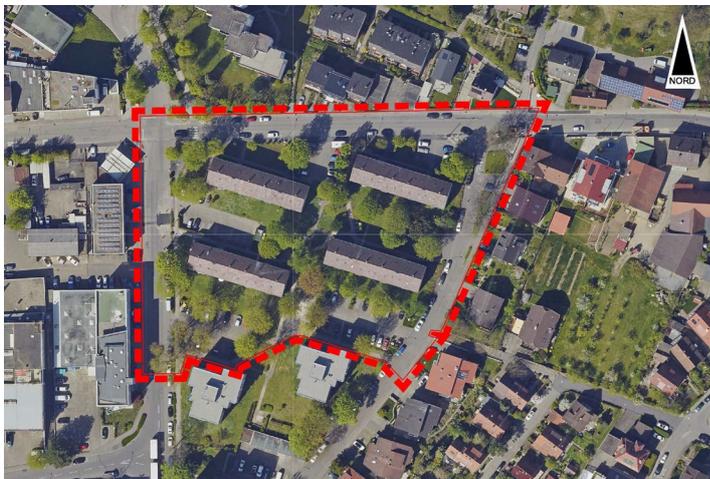
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 289, 290, 292, sowie Teilbereiche der Flurstücks 291, 281 (Daimlerstraße), 3298 (Hofener Straße) und 209 (Weidachstraße).

2. Gebietsgröße und Bestand

Das Plangebiet, mit einer Fläche von ca. 1,3 ha, ist mit vier Wohngebäuden aus den 1960er-Jahren bebaut und großzügig durchgrünt. Die erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Ein durch das Gebiet verlaufender öffentlicher Fußweg verbindet die Weidach- und die Daimlerstraße.

In der südlichen, östlichen und nördlichen Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude, im Westen verschiedene gewerbliche Nutzungen.

Die Topografie des Grundstückes steigt von Nordwest- in Südost-Richtung um ca. 3 m an.



Luftbild mit Gebietsabgrenzung, Quelle: Stadt Fellbach

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG als Eigentümerin des Grundstücks und der vorhandenen Bebauung plant die städtebauliche Neuordnung ihres Grundstücks mit zukunftsweisendem Wohnungsbau. Hierzu sollen die beiden nördlichen Bestandsgebäude an der Hofener Straße aufgestockt und modernisiert werden. Die beiden rückwärtigen Bestandsgebäude werden zugunsten einer Neubebauung mit gemeinsamer Tiefgarage rückgebaut.

Um ein qualitätsvolles, wirtschaftliches und nachhaltiges Gebäudeensemble zu erhalten, wurde ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan O-034 „Dorfwiesen“ aus dem Jahre 1969 setzt ein Reines Wohngebiet mit Baugrenzen entsprechend des heutigen Bestands fest. Zur Realisierung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

- § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Umnutzung und Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke.
- § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB: Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit ca. 2.200 m² deutlich hinter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.
- Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht. Es ist nicht beabsichtigt, den 2015 aufgestellten östlich angrenzenden Bebauungsplan 30.08/1 „Hofener Weg“ weiterzuverfolgen.
- § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.
- § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.
- Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

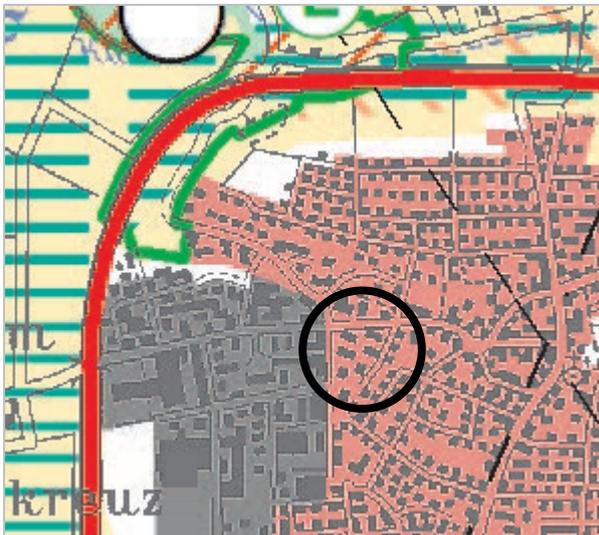
Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der

Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden kann und § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist. Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

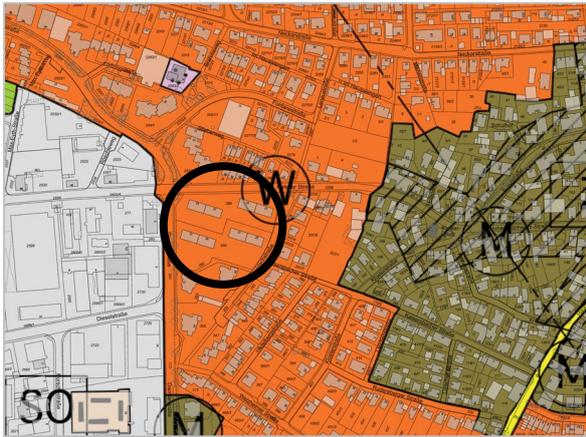
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 ist das Plangebiet im Bestand als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Festlegungen trifft der Regionalplan für das Plangebiet nicht.



Regionalplan Verband Region Stuttgart, 2009

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt und konkretisiert dessen Ziele.



Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert Juli 2019

Sonstige übergeordnete Zielsetzungen stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Wettbewerbliches Verfahren

In der Jurysitzung am 09. Oktober 2019 wurde der erste Preisträger der von der Landes-Bau-Genossenschaft ausgelobten Planungskonkurrenz ermittelt. Der Siegerentwurf der EMT Architektenpartnerschaft Eckert Manthos Tagwerker Bauhofer in ARGE Weinbrenner.Single.Arabzadeh Architektengemeinschaft überzeugte durch seine klare Volumenverteilung im städtischen Raum. Die beiden Bestandsgebäude im Norden, parallel zur Hofener Straße angeordnet, wurden erhalten, durch ein- bis zweigeschossige Aufbauten ergänzt und um Punktbauten im Norden erweitert. Im Süden wurden zwei winkelförmige Neubauten vorgeschlagen.

Die Gebäude waren viergeschossig, zuzüglich eines Staffelgeschosses. Es sollten ca. 104 Wohneinheiten entstehen. Erschlossen wurde die Wohnbebauung durch eine gemeinsame Tiefgarage mit ca. 134 Tiefgaragenplätzen, anfahrbar von der Daimlerstraße aus.

Mit dem vorliegenden Siegerentwurf wurde eine Geschossflächenzahl von 0,81 erreicht. Die Jury regte an, über eine zusätzliche Nachverdichtung in Form einer eingeschossigen Aufstockung am Übergang zu den höheren Bestandspunkthäusern im Süden nachzudenken.

6.2 Überarbeitung

In der Überarbeitung wurde das vorliegende Konzept konkretisiert und entsprechend den Anregungen der Jury nachverdichtet.

6.3 Städtebauliche Verträge

Die Stadt Fellbach schließt im Rahmen des Bebauungsplans städtebauliche Verträge mit dem Wohnbauinvestor, die unter anderem die Übernahme von Planungskosten (für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die dazugehörigen

Gutachten) durch die Vorhabenträger beinhalten. Diese Verträge enthalten zudem Aussagen zu städtebaulichen Zielen, zur Durchführung der Erschließung und der Übernahme von Infrastrukturmaßnahmen und Folgeeinrichtungen, zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen im Bereich des Artenschutzes und zur Verpflichtung hinsichtlich der Abstimmung mit Leitungsträgern.

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat in seiner Sitzung am 18.07.2017 (s. Vorlage 034/2017) beschlossen, „zukünftig bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für Vorhaben mit mehr als 1.000 m² genehmigungsfähiger Geschossfläche für Wohnnutzungen einen Flächenanteil für den kostengedämpften und sozialgerechten Wohnungsbau mit privaten Vorhabenträgern auszuhandeln. Die konkrete Ausgestaltung dieses Flächenanteils soll ausgehend von einer 30%-igen Zielvorgabe auf das jeweilige Einzelvorhaben bezogen und in städtebaulichen Verträgen fixiert werden“.

Die Landes-Bau-Genossenschaft hat als Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern den Auftrag einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Die daraus resultierenden Mietpreise liegen unter den ortsüblichen Vergleichsmieten sowohl für die Rückzieher als auch die Neuvermieter und sind in ihrer Gesamtheit sozialgerecht. Eine vertragliche Regelung entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses von 2017 ist daher nicht erforderlich.

7. Inhalt Bebauungsplanentwurf

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen sowie der bestehenden Nutzung ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und passt sich damit der vorhandene Nutzungsstruktur im Gebiet und in der Umgebung an. Durch die Festsetzung ergibt sich ein sinnvoller Übergang von der gewerblichen Nutzung im Westen zur reinen Wohnnutzung im Osten. Zudem entsteht eine höhere Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Nutzungen. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese sind wegen der baulichen Ausprägung und den Emissionen an diesem Standort unverträglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlage geregelt. Im Vordergrund steht die Schaffung von mehr Wohnraum auf Grund der angespannten Wohnraumsituation und die Schonung des Außenbereiches (Innenentwicklung). Durch die Ausnutzung der in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze der GRZ und eine vertragliche Erhöhung der GFZ kann dieses Ziel erreicht werden.

Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO definiert als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks

zu gewährleisten. Dies ist im Übergang zur gewerblichen Nutzung im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Süden und Norden städtebaulich angemessen.

Die Grundflächenzahl, die einschließlich Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche errechnet wird, beträgt 0,8. Damit wird der in § 19 Abs.4 BauNVO vorgegebene Maximalwert ermöglicht. Durch diese Festsetzung können die erforderlichen Stellplätze in zu begrünenden Tiefgaragen untergebracht werden und die das Gebiet negativ prägenden oberirdische Stellplätze entfallen. Damit wird einer effizienten Flächenausnutzung Rechnung getragen.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Wohngebiet eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,25 festgesetzt. Die Erhöhung der GFZ auf 1,25 ist städtebaulich vertretbar und dient der Deckung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von genossenschaftlichem Mietwohnungsbau. Sie ermöglicht eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 500 m² und damit ca. 5 weitere Wohneinheiten. Durch die Lage des Gebiets mit der Anbindung an den ÖPNV ist diese maßvolle zusätzliche Verdichtung gerechtfertigt und dient der Innenentwicklung.

Grundlage ist das Ergebnis einer Planungskonkurrenz, das an dieser Stelle umgesetzt werden soll.

Die Überschreitungen, die sich auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima und Luft und somit auf den Menschen durch die Zulassung einer großen Baumasse auswirken, werden durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Der Bebauungsplan setzt insbesondere umfangreiche Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen, sowie Dachbegrünung fest.
- Durch die Stellung der neuen Gebäude wird ein großzügiger Innenbereich als hochwertige private Grünfläche mit Bäumen, Sitzgelegenheiten und Spielflächen und damit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.
- Das städtebauliche Konzept mit seiner vorgeschlagenen Nachverdichtung wirkt angemessen und ermöglicht eine der Umgebung entsprechenden Bebauung.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN) gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Sie ermöglicht Gebäude mit 4 bis 6 Geschossen, je nach Lage im Gebiet. Die festgesetzte Höhe entspricht dem überarbeiteten Wettbewerbsergebnis.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und gleichzeitig den räumlichen Ansprüchen von Mehrfamilienhäusern mit einer zeitgemäßen Verdichtung gerecht wird.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Um die Umsetzung der städtebaulichen Qualität des Siegerentwurfs zu ermöglichen, werden enge Baufelder in offener Bauweise festgesetzt. Damit fügt sich die Bebauung in die Umgebungsbebauung ein, auf die vorhandene Lärmsituation wird reagiert und es entstehen zwischen den einzelnen Baukörpern attraktive Freibereiche.

7.4 Verkehrserschließung

Externe Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

ÖPNV

In der Hofener Straße und in der Daimlerstraße verkehrt die Buslinie 60 mit Linienführung zwischen Stuttgart-Untertürkheim und Fellbach-Oeffingen. Der Fellbacher Bahnhof mit den S-Bahnlinien S2 und S3 ist in ca. 10 Minuten, das Fellbacher Rathaus mit den Stadtbahnlinien U1 und U16 ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Zudem ist in ca. 500m Entfernung eine weitere Stadtbahnhaltestelle mit neuer Stadtbahnlinie mittelfristig geplant.

Tiefgarage

Die Festsetzung einer Tiefgarage orientiert sich am Wettbewerbsergebnis. Durch diese Festsetzung entsteht ein Quartier mit attraktiven Freibereichen, die von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird an der Daimlerstraße festgesetzt, um die vorhandene Wohnbebauung im Süden und Osten nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten.

7.5 Geh-, Leitungsrecht

Ein Gehrecht in Ost-West-Richtung wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt und sichert somit weiterhin die bisher auf öffentlicher Fläche mögliche Durchwegung des Gebiets.

Das Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger sichert die Unterhaltung des erforderlichen Kanals.

7.6 Nebenanlagen

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu, ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Dominanz von Nebenanlagen auf den privaten Freiflächen zu vermeiden.

7.7 Immissionsschutz

Im Rahmen von städtebaulichen Planungen wird zur Ermittlung und Beurteilung von Geräuschen bzw. Lärmeinwirkungen die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Nach dem Verfahren der DIN 18 005 wird dabei zwischen folgenden Lärmarten unterschieden:

- Gewerbelärm durch Betriebe und Anlagen
- Verkehrslärm durch Straßen und Schienenwege
- Sportlärm durch Sportplätze und Turnhallen
- Freizeitlärm durch Freizeiteinrichtungen oder z.B. Rummelplätze

Im vorliegenden Planverfahren sind vorrangig die Auswirkungen durch Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm zu untersuchen und zu beurteilen. Die Lärmarten Sport- und Freizeitlärm kommen nicht zum Tragen.

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine & Jud (Stuttgart) vom 18. Mai 2021 wurde die Lärmsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Sie werden im Plangebiet durch Verkehrslärm um bis zu 11 dB(A) überschritten. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium dar. Sie betragen für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und werden im Plangebiet um bis zu 7 dB (A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind passiven grundsätzlich vorzuziehen, im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen jedoch von Nachteil. Daher sind neben der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude, entsprechende Grundrissorientierung (schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite orientieren), in Bereichen mit einem Pegelwert >62 dB(A) die Außenwohnbereiche zu schützen und in Bereichen mit Pegelwerten >50 dB(A) für Schlafräume Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung des Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Sie betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und werden im Plangebiet tags eingehalten und nachts im nordwestlichen Bereich um bis zu 2 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind neben geeigneter Grundrissorientierung, vorgehängte Glasfassaden, festverglaste Loggien, Laubengänge u.a.

7.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern, einer begrünten Tiefgarage und wasserdurchlässigen Belägen für Zuwege und Zufahrten wird ein Beitrag zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser geleistet.

7.9 Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren sind zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Planung die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Naturschutzgesetzgebung verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ableiten. Im Zuge dessen erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dazu führte das Büro Gruppe für ökologische Gutachten am 15.01.2019 eine Geländebegehung durch und suchte das Gebiet gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen für die relevanten Artengruppen ab.

Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten erfolgte eine Abschichtung des prüfrelevanten Artenspektrums. Im Ergebnis ergab sich eine Prüfrelevanz für Brutvögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer.

Für diese Artengruppen konnten gemäß den vorliegenden Kenntnissen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die daraufhin durchgeführte spezielle Artenschutzprüfung mit Bericht mit Stand vom 10. November 2020 der Gruppe für ökologische Gutachten ergab die Notwendigkeit von Verminderungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (vorgezogener Funktionsausgleich). So ist nur im Zeitraum von Anfang November bis Mitte Februar die Entnahme von für Brutvögel als Nistplatz oder für Fledermäuse als Quartier geeigneten Strukturen zulässig. Für den Hausrotschwanz, den Haussperling, die Kohlmeise und den Star sowie die Zwergfledermaus sind im Vorfeld entsprechend dem Gutachten Nisthilfen anzubringen. Diese werden auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück installiert und über einen städtebaulichen Vertrag und einen Eintrag ins Grundbuch gesichert.

7.10 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen wird ein Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushalts und der örtlichen klimatischen Situation geleistet. Zudem wird durch die Festsetzung der Baumpflanzungen und Baumerhaltungen zusätzlich sichergestellt, dass es zu keiner Differenz zum heutigen Baumbestand kommt.

8. Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan 30.05 "Dorfgärten II" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffen als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt. Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1

Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen. Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind. Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind folgende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

8.1 Aktueller Gebietszustand

Grundlagen für die Abwägung sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen sowie die vorliegenden Fachgutachten.

Mensch/Wohnen/Erholung

Heute befinden sich im Gebiet 48 Wohneinheiten in 4 Gebäuden aus den 1960er-Jahren. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig, die Grundrisse teilweise nicht mehr zeitgemäß. Die oberirdisch angelegten Stellplätze prägen das Quartier. Es gibt zahlreiche Laub- und Nadelhölzer sowie Zierhecken und -sträucher. Auf drei Seiten schließt sich Wohnbebauung an, nach Westen hin grenzt die Fläche an ein Gewerbegebiet.

Im Gebiet gibt es laut Gutachten von Heine + Jud vom 19. September 2019 Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr und das vorhandene Gewerbe. Es sind Lärmschutzmaßnahmen für eine neue bzw. sanierte Wohnbebauung erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich derzeit nicht bekannt.

Tiere/Pflanzen

Im Vorfeld des wettbewerblichen Verfahrens wurde von der Gruppe für ökologische Gutachten im Februar 2019 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur

Berücksichtigung der Naturschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Dazu erfolgte eine Geländebegehung mit der gezielten Suche nach Habitatstrukturen für relevante Artengruppen. Die Auswertung der Daten ergab eine vertiefte Prüfrelevanz für Brutvögel, Fledermäuse und holzwohnende Käfer.

Die daraufhin durchgeführte spezielle Artenschutzprüfung mit Bericht vom 10. November 2020 wies bewertungsrelevante Arten (Vögel und Fledermäuse) nach.

Der Gehölzbewuchs des Plangebiets setzt sich aus Laub- und Nadelbäumen sowie Zierhecken und -sträuchern zusammen. Die Bestandsaufnahme des Büros Jetter Landschaftsarchitekten aus dem Jahre 2020 ergab einen Bestand von 43 Bäumen unterschiedlicher Größe. Zur Umsetzung des Vorhabens müssen 32 Bäume entfallen.

Bei den begrünten Freiflächen im Planungsbereich handelt es sich um regelmäßig gemähte Zierrasenflächen.

Boden

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich insgesamt um einen Standort innerhalb der Siedlungslage von Oeffingen. Ein vereinfachtes Modell des Untergrunds zeigt einen fünfschichtigen Aufbau aus überall vorhandener künstlicher Auffüllung, Loss(-lehm), Auelehm und Hanglehm/ -schutt über den Schichten des Oberen Muschelkalks (Geologischer Untersuchungsbericht 2019; S & P).

Nach grob überschlägiger Auswertung des gegebenen Gebietszustandes ist derzeit ein Flächenanteil von mindestens 55 Prozent überbaut oder anderweitig befestigt bzw. versiegelt (Gebäude, Stellplätze, Gehweg etc.).

Aufgrund der Versiegelung und der anthropogenen Überformung der Böden auf den nicht versiegelten Flächen kommt dem Umweltaspekt Boden innerhalb des Plangebiets nur eine sehr geringe Bedeutung zu.

Im Altlastenkataster des Landkreises Rems-Murr liegen keine Informationen über vorhandene Altlasten vor.

Die vom Büro Hinkelbein im Oktober 2018 durchgeführte Luftbildauswertung auf Kampfmittel ergab, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der Interpretationsbefunde der Luftbildauswertung möglicherweise mit Kampfmitteln belastet ist. Daher ist für das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung erforderlich.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

Wasser

Still- oder Fließgewässer sowie wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden. Bei der geologischen Untersuchung des Büros S & P aus dem Jahre 2019 wurde in keiner der bis max. 13,5 m unter Gelände reichenden Kern- und Kleinbohrungen Grundwasser angetroffen.

Klima /Luft

Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich und weist insofern kein Offenlandklima auf. Die Durchgrünung des Gebiets und der vorhandene Baumbestand besitzen klimaregulierenden Wirkungen bezüglich Verdunstung und Filterung von Schadstoffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch die vorhandenen Wohngebäude, oberirdische Stellplatzflächen und dem im Gebiet vorhanden hohen Grünanteil. Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost um ca. 3 m ab.

8.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 30.05 „Dorfgärten II“ könnten die Zielsetzungen der Landes-Bau-Genossenschaft einer städtebaulichen Neuordnung ihres Grundstücks nicht umgesetzt werden. Eine zeitgemäße Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung wäre nicht möglich. Dies würde sich negativ auf das Schutzgut Mensch und Wohnen auswirken. Von einer grundlegenden Änderung der anderen beschriebenen Schutzgüter ist bei Nichtverwirklichung der Planung mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht auszugehen.

8.3 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes 30.05 „Dorfgärten II“

Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan 30.05 „Dorfgärten II“ werden keine völlig neuen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, denn die Fläche ist bereits heute Großteils bebaut und versiegelt. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnten jedoch die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele bzw. eine Verdichtung der Wohnbebauung nicht realisiert werden. Statt der geplanten Innenentwicklung müssten zur Deckung des Wohnbedarfs Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Es handelt sich hier nicht um die Entwicklung von Bauland in bislang offener, nicht überplanter Landschaft, sondern um eine planerische Neustrukturierung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes mit den gängigen Folgewirkungen wie Überbauung und Versiegelung.

Auswirkungen auf Menschen/Wohnen/Erholung

Der im Zuge der Neuordnung des Areals vorgesehene Abbruch zweier Zeilenhäuser eröffnet die Chance, im Zusammenspiel mit der Reorganisation bzw. Ergänzung der beiden verbleibenden Zeilenbauten eine angemessene Typologie für verdichtete, moderne Geschosswohnungsbauformen zu entwickeln. Es können maßstabsgerechte Baukörper mit zeitgemäßen Grundrissen entstehen, die sowohl durch ihre Lage als auch ihre Ausführung den Konflikt Lärm bewältigen und attraktive gemeinschaftlich nutzbare Freiräume bilden. Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht eine Qualitätssteigerung für den Menschen bzgl. des Wohnens und der Erholung.

Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen aus diesem Grund verschiedene Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung von November bis Februar zur Vermeidung einer Tötung § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Falle der Vögel und Fledermäuse.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen zum anderen für Vögel und Fledermäuse Nisthilfen und Fledermauskästen installiert werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünung wird der Lebensraum für Pflanzen gesichert.

Pflanzgebote für Bäume garantieren, dass die Anzahl der heute vorhandenen Bäume mindestens erreicht wird.

Auswirkungen auf Boden

Nach Umsetzung der Planung ist gemäß der festgesetzten GRZ 0,4 / 0,8 von einer Versiegelung und Überbauung von ca. 7.000 m² (Versiegelung auf den Baugrundstücken einschließlich der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) auszugehen. Somit ergibt sich planerisch eine Erhöhung der versiegelten Fläche um ca. 2.000 m². Die ca. 2.500 m² großen, asphaltierten Stellplatzflächen entfallen zu Gunsten einer begrünten Tiefgarage. Die Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage führt zur Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Diese nachteilige Umweltauswirkung kann durch die gewählten Maßnahmen von Erdüberdeckung und Bepflanzung nicht vollständig kompensiert werden. Das Ziel der Nachverdichtung mit der Schaffung zusätzlicher Wohnraums, rechtfertigt hier die Inanspruchnahme des Schutzguts Boden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Das bedeutet, dass sie nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgeglichen werden müssen. Hier kommt zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber der Nachverdichtung einen besonderen Stellenwert gerade auch gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft einräumt.

Auswirkungen auf Wasser

Durch den größeren Anteil an versiegelter Fläche verringert sich die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers. Um dies zu kompensieren, werden begrünte Flachdächer und die Begrünung der Tiefgarage festgesetzt. Durch diese Maßnahmen kann im Vergleich zum Bestand mit vielen oberirdischen Stellplätzen und ziegelgedeckten Satteldächern mehr als die doppelte Menge des Niederschlagswassers versickern.

Auswirkungen auf Klima /Luft

Durch eine Neubebauung kommt es zum Verlust von Teilen der vorhandenen Gehölze, die durch ihre Sauerstoffproduktion und die Filterung von Staub und gasförmigen Verunreinigungen aus der Luft eine lufthygienische Ausgleichsfunktion besitzen. Durch Pflanzgebote ist bei Umsetzung der Planung die gleiche Anzahl an Bäumen vorzusehen. Zusätzlich sind die Dächer der heute ziegelgedeckten Gebäude zu begrünen. Die vorhandenen versiegelten Stellplatzflächen entfallen zu Gunsten einer begrünten Tiefgarage. Diese Maßnahmen kompensieren den Eingriff in die lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die Durchlüftung des Gebiets verschlechtert sich durch die Stellung des Gebäudes an der Daimlerstraße. Dies ist jedoch angesichts der bestehenden Lärmproblematik erforderlich und führt zu ruhigen, weniger emissionsbelasteten Innenbereichen.

Auswirkung Orts- und Landschaftsbild

Eine Neubebauung der innerhalb der Siedlungslage von Oeffingen gelegenen Fläche hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die heute zeilenartige Wohnbebauung erhält durch die Sanierung und Neubebauung eine eigenständige städtebauliche Identität, welche das Ortsbild positiv beeinflusst.

9. Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	ca. 13.200 m ²	100 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 8.800 m ²	67 %
Verkehrsfläche	ca. 4.400 m ²	33 %

Teil II Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der Dachform und der äußeren Gestaltung der baulichen Anlage soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Im Bebauungsplan wird deshalb als Dachform das Flachdach festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung einer aufeinander abgestimmten Architektur und gibt dem Gebiet seinen eigenständigen Charakter.

2. Freiflächen

Die Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sorgen für eine großzügige Durchgrünung und stärken den nachhaltigen Quartierscharakter des Plangebietes und die damit verbundenen Aufenthaltsqualitäten der Freibereiche.

3. Einfriedungen

Um einen ansprechend gestalteten Straßenbegleitraum zu erhalten und Sichtverbindungen zu ermöglichen, wird entlang öffentlicher Verkehrsflächen und der Nachbargrenzen die Höhe von Einfriedungen auf 1,5 m begrenzt.

4. Müllbehälterabstellplätze

Um eine Beeinträchtigung der Freibereiche zu verhindern und ein einheitliches Erscheinungsbild sicher zu stellen, sind Müllbehälterabstellplätze außerhalb der Gebäude zu bepflanzen oder mit in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmten Bauteilen einzuhausen.

Christian Plöhn
Amtsleiter Stadtplanungsamt