

Beschlussvorlage
Nr. 086/2024

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häußermann, Maiké
--------------	---

AZ./Datum:	61 Hn/11.03.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	11.04.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	23.04.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.01/2 „Eppingerstraße“, im Planbereich 03.01 Theodor-Heuss-Straße, Markung Fellbach
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**

Bezug:

BA vom 11.07.2019	Aufstellungsbeschluss (SV 101/2019)
GR vom 23.07.2019	Aufstellungsbeschluss (SV 101/2019)
VA vom 13.04.2021	IBA-Kooperationsvereinbarung (SV 073/2021)
BVKA vom 15.04.2021	IBA-Kooperationsvereinbarung (SV 073/2021)
GR vom 27.04.2021	IBA-Kooperationsvereinbarung (SV 073/2021)
BVKA vom 18.11.2021	Vermarktung Grundstück (SV 216/2021)
GR vom 30.11.2021	Vermarktung Grundstück (SV 216/2021)
BVKA vom 13.10.2022	Vergabe Grundstück (SV 192/2022)
GR vom 30.11.2022	Vergabe Grundstück (SV 192/2022)
BVKA vom 06.12.2023	Entwurfsbeschluss (SV 267/2023)
GR vom 12.12.2023	Entwurfsbeschluss (SV 267/2023)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Behandlung der während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Abwägungsvorschlages der Verwaltung (Anlage 4).
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.01/2 „Eppingerstraße“ im Planbereich 03.01 Theodor-Heuss-Straße, Markung Fellbach in der Fassung vom 14.02.2024 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung (Anlage 1 und 2). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Rechtsplan in der Fassung vom 14.02.2024 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.11.2023.
Es gilt die Begründung vom 18.10.2023 / 14.02.2024.

Maßgebend ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Sachverhalt/Antragsbegründung:Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2.125 m² befindet sich im Stadtteil Fellbach, an der Eppingerstraße, zwischen der Esslinger Straße und der Theodor-Heuss-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3524, 3524/1 und 3523/3.

Nach Abbruch der vorhandenen Wohn-, Geschäfts- und Fabrikgebäude im Jahre 2018 wurde für die Übergangszeit eine Rasenfläche angelegt. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung. Östlich der Esslinger Straße befindet sich ein lärmintensiver Recyclingbetrieb.

Das Grundstück ist nahezu eben.

Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat im November 2022 beschlossen, der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau den Zuschlag im Investorenauswahlverfahren "Wohnbebauung Eppingerstraße" zu erteilen. Auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche soll im Rahmen der IBA'27 ein zukunftsweisendes, sozialorientiertes und innovatives Wohnbauvorhaben mit unterschiedlichen Wohnformen für eine breite soziale Mischung der Bewohnerschaft mit einem innovativen Energie- und Mobilitätskonzept sowie einem hohen ökologischen Anspruch entstehen. Um eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung zu erhalten, wurde ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt. Als Sieger wurde der Entwurf des Büros UTA Architekten gekürt. Die Planung sieht ein lockeres Gebäudeensemble mit differenzierten 3- bis 5-geschossigen Baukörpern vor. An der Westseite des Grundstücks bildet das Quartiershaus den Auftakt Richtung Esslinger Straße. Zwischen dem Quartiershaus und den drei weiteren Baukörpern öffnet sich eine platzartige Aufweitung als verbindendes Element zwischen der öffentlichen Wohnstraße und halböffentlichen/privaten Gärten. Eine wesentliche Leitidee der Arbeit ist es, nur zwei Erschließungskerne vorzusehen und die beiden Gebäude durch visuell markante Stege zu verbinden. Der Entwurf ist Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Er kann mit bestehendem Bauplanungsrecht nicht umgesetzt werden, daher ist dieses anzupassen.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Besonderheit ist hierbei, dass der sog. Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger – der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau - erstellt wird und selbst Gegenstand des Bebauungsplanes wird. Ergänzt wird dieser in diesem Fall um zeichnerische und textliche Festsetzungen eines klassischen Bebauungsplans. Ein weiterer Bestandteil ist der Durchführungsvertrag.

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Beschluss zum unterzeichneten Durchführungsvertrag, der als Städtebaulicher Vertrag die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt. Entscheidend ist die enthaltene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wurde abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist entbehrlich, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Umweltbelange wurden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Die erforderliche artenschutzfachliche Untersuchung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht vermieden werden kann. Für den Ausgleich sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Die Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) dargestellt.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren in der Zeit vom 03.01.2024 bis 09.02.2024 (Veröffentlichungsfrist) auf der Internetseite der Stadt Fellbach öffentlich zur Einsichtnahme für jedermann bereitgestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Foyer des Fellbacher Rathauses während des selben Zeitraums öffentlich ausgelegt.

Während dieser öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15.12.2023 bis zum 09.02.2024 statt. Es wurden 26 Behörden und sonstige Träger beteiligt, wovon 7 Stellungnahmen abgaben, 5 keine Anregungen hatten und 14 nicht antworteten.

Die eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Abwägungstabelle (Anlage 4) gegenübergestellt.

Änderungen zu den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans

Aufgrund der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich inhaltliche Ergänzungen im Textteil des Bebauungsplanentwurfs ergeben. So wurden entsprechend den Stellungnahmen des Landratsamts Rems-Murr-Kreis die Hinweise zum Regenwassermanagement und zu den Altlasten ergänzt. In der Begründung wurden weitere Aussagen zum Grundwasser nach Vorliegen einer gutachterlichen Stellungnahme über die Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge aufgenommen. Es wurde nachgewiesen, dass durch die Planung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Alle gemachten Änderungen führen zu keinen neuen Betroffenheiten; somit ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich. Die Änderungen haben klärenden Charakter.

Finanzielle Auswirkungen:

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

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Textteil vom 14.02.2024, Begründung 18.10.2023 / 14.02.2024
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023
3. Durchführungsvertrag
4. Abwägungstabelle mit Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Hinweis:

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