

Beschlussvorlage
Nr. 114/2024

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

AZ./Datum:	/11.04.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	16.05.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	04.06.2024

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften 08.13/4 "Hasentanz I" im Planbereich 08.13 "Hasentanz", Stadtteil Fellbach
hier: Einstellung der Verfahren**

Bezug:

BVKA	vom 07.10.2020	n. ö.	(Vorlage 140/2020)	Aufstellungsbeschluss
GR	vom 20.10.2020	ö.	(Vorlage 140/2020)	Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften 08.13/4 "Hasentanz I" im Planbereich 08.13 "Hasentanz", Stadtteil Fellbach einzustellen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:
Ausgangssituation

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2020 waren vier Grundstücke innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplangebiets noch nicht bebaut. Aufgrund des Wohnungsmangels im Fellbacher Stadtgebiet hat sich die Stadt Fellbach entschieden, mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans auf diese Situation einzugehen mit dem Ziel, für die unbebauten Grundstücke eine kurzfristige bauliche Verwertung zu Wohnbauzwecken zu ermöglichen, obgleich hier unter anderem mit erheblichen Konflikten im Aufstellungsverfahren aufgrund der vorhandenen Immissionen wie Lärm und Luftschadstoffe auszugehen war.

Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von 11.920 m² befindet sich im Südosten des Ortsteils Fellbach und wird begrenzt im Norden und Osten durch die Straße Im Hasentanz (Flurstücksnummer 8329/1) und im Süden durch die Stettener Straße (Flurstücksnummer 8200/0) und im Westen durch die Wohnbebauung der Straßen im Krautgärtle.

Fachgutachterliche Stellungnahme Lärm/Geruchsimmissionen

Planungsrechtliches Ziel war es, das Gebiet zukünftig als sogenanntes Dorfgebiet auszuweisen. Im Zuge des Bearbeitungsprozesses wurde ein Ingenieurbüro zur Auseinandersetzung mit den Themen der Lärm- und Geruchsbelastung hinzugezogen.

Im Ergebnis wurden erhebliche Probleme mit den durch die bestehenden Betriebe verursachten Gerüche ausgemacht sowie eine teilweise Überschreitung der Werte, die auf den unbebauten Grundstücken nach den Vorgaben der TA Luft zulässig sind. Bereits die überschlägige qualitative Bewertung der Geruchsimmissionen auf der Grundlage einer Erhebung der geruchsemitterenden Tierhaltungsbetriebe und einer meteorologischen Analyse zu den Ausbreitungsbedingungen ergab, dass bei der derzeitigen Nutzung der Großteil des Plangebiets Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von > 25 % der Jahresstunden ausgesetzt ist und daher folglich auf dem Großteil des Plangebiets der Immissionswert für Dorfgebiete nach TA Luft nicht einhaltbar ist.

Rechtliche Einschätzung verfahrensrechtliche Situation

- Die Überschreitung der TA-Luft-Werte können bei einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans nicht beherrscht werden. Ein Bebauungsplan muss Lösungen für städtebauliche Missstände schaffen und darf keine neuen erzeugen.
- Die einzuhaltenden Geruchswerte der TA-Luft definieren v. a. ein sogenanntes Abwehrrecht der bestehenden Betriebe. Diese sind vor Einschränkungen zu schützen. Es dürfen durch das Heranrücken von Wohnbebauung keine zusätzlichen technischen Maßnahmen erforderlich werden. Dies würde im Zweifelsfall eine Einschränkung der bestehenden Betriebe bedeuten.
- Es besteht neben der zuvor geschilderten Geruchsproblematik zusätzlich auch ein erhebliches Risiko für eine rechtssichere Begründung der Erforderlichkeit des Bebauungsplans.

Rechtliche Beratung

Neben den beratenden Ingenieurbüros unterstützt auch die die Stadtverwaltung beratende Kanzlei Birk + Partner diese Einschätzung vollständig, da sie den gesamten Bearbeitungsprozess intensiv begleitet hat.

Gespräche mit Eigentümern erfolgt mit Erläuterung der Situation.

Am 08.04.2024 fand ein Gespräch mit allen Eigentümern, die sich in dem Bebauungsplanangebot befinden, bei Frau Oberbürgermeisterin Zull statt, in dem die Sachlage erläutert wurde.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Grundlage zur Beurteilung von Baugesuchen ist damit weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan 08.13/2 „Hasentanz I“.

Maßgebend für die Einstellung der Verfahren ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 15.09.2020.

Finanzielle Auswirkungen:

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

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzungsplan vom 13.09.2020