



Beschlussvorlage

Nr. 132/2019

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Nagel, Philipp
---------------------	--

AZ./Datum:	61NaP/26.07.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	19.09.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	01.10.2019

Bebauungsplan 08.12/1 "Keiferle" im Planbereich 08.12, Markung Fellbach

hier:

- Änderung Geschossigkeit

Bezug:

Vorlage Nr. 062/2019–

Kenntnisnahme Wettbewerbsergebnis und Einleitungsbeschluss
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 „Keiferle“
und der örtlichen Bauvorschriften 08.12/1 „Keiferle“

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Bebauungsplanverfahren 08.12/1 „Keiferle“ die Geschossigkeit des nordöstlichen Gebäudes entsprechend den Darstellungen in der Anlage zu berücksichtigen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Für das Wohnbauvorhaben zwischen der Gartenstraße und der Straße „Im Keiferle“ wurde 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb unter Beteiligung der Gemeinderatsfraktionen durchgeführt. Der Siegerentwurf sieht vier jeweils dreigeschossige Gebäude vor und wurde dem zu erstellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Der Einleitungsbeschluss ist gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun zur Steigerung der Wohnfläche in Verbindung mit der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens die Erhöhung der Geschossigkeit eines der zu errichtenden Wohn-

gebäude. Er beabsichtigt, das nordöstlich gelegene Gebäude um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zu erhöhen.

Städtebauliche Begründung

Das Grundstück am Fuße des Kappelbergs bietet die Chance, aus der Tradition der Zeilenbebauung Fellbachs auszubrechen und mit einfachen Baukörpern ein Ensemble zu erstellen, das eine natürliche Mitte als informellen Begegnungsraum für die Genossenschaft formt.

Die Höhenentwicklung der Umgebung ist größtenteils dreigeschossig und hat einen Hochpunkt mit dem fünf- bis achtgeschossigen Pflegeheim an der Stettener Straße. Diesem Hochpunkt soll nun ein nach den neuen Planungen viergeschossiges Gebäude an der Nordostecke des Planungsgebietes gegenübergestellt werden. Die restlichen Gebäude des Ensembles sollen die Dreigeschossigkeit aus dem Wettbewerbsentwurf behalten.

Das Nachbargebäude nördlich der Gartenstraße ist aus der Straßenflucht zurückgerückt, so dass hier eine Aufweitung entsteht und die erforderliche Distanz gewahrt bleibt.

Die dreigeschossigen Baukörper erhalten einen zweiten Rettungsweg über Steckleitern – hof- und straßenseitig. Die mittleren Wohnungen des dritten und vierten Obergeschosses des nordöstlichen Baukörpers werden als Maisonetten ausgebildet, so dass man aus dem 4. Obergeschoss entweder direkt über den Laubengang oder über die wohnungsinterne Treppe zur Anleiterstelle im 3. OG flüchten kann. Der zweite Rettungsweg der stirnseitigen Wohnungen erfolgt über Anleitern mittels Drehleiter von der Gartenstraße aus. So muss der Hof auch bei Viergeschossigkeit dieses Baukörpers nicht von der Feuerwehr befahren werden. Die Mitte kann so die Funktion als Gemeinschaftsfläche und Treffpunkt beibehalten.

Die Landesbauordnung gibt in § 37 LBO bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen die Herstellung von einem geeigneten Stellplatz für jede Wohnung vor. Für den Bereich fehlen Gründe des Verkehrs, der sparsamen Flächennutzung oder städtebauliche Gründe, die eine Abweichung über den Erlass einer Satzung rechtfertigen würden.

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: Städtebauliche Überarbeitung