



Beschlussvorlage

Nr. 148/2019

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

AZ./Datum:	/04.09.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	05.12.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	10.12.2019

Aufstellung eines Bebauungsplanes 07.02./6 "Innere Bahnhofstraße" (Wüst-Areal 2. Bauabschnitt) und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 07.02 Innere Bahnhofstraße, Markung Fellbach, Aufhebung der Bebauungspläne "Baugebietsplan" Nr. 273 vom 28.04.1965 und "Ortsbauplan" vom 12.10.1907 innerhalb des o.g. Geltungsbereiches

hier:

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**
- 2. Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Bezug:

- BA vom 11.09.2008 (Vorlage 119/2008)
- GR vom 11.09.2008 (Vorlage 119/2008)
- BA vom 05.07.2018 (Vorlage 079/2018)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplans 07.02/6 „Innere Bahnhofstraße“ (Wüst-Areal, 2. Bauabschnitt) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

2. das Verfahren gemäß § 13 a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.
Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereichs ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 29.08.2019 (s. Anlage 1).

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Fellbach und wird im Osten von der Cannstatter Straße und im Süden von der Gerhart-Hauptmann-Straße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 940 m² und enthält komplett die privaten Flurstücke 3344/1, 3344/2, 3344/3 und 3344/5 sowie zu Teilen das städtische Flurstück 5/0 (Verkehrsfläche).

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet gilt § 34 BauGB. Der nicht qualifizierte Baugebietsplan Nr. 273 setzt ein Kerngebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung sowie eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 fest. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten in Kern- und Mischgebieten“ umfasst im Wesentlichen die Innenstadt und den alten Ortskern von Alt-Fellbach und enthält Regelungen zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten.

Zudem liegt ein vom Gemeinderat der Stadt Fellbach am 23.07.2019 beschlossenes Einzelhandelskonzept (s. Vorlage 115/2019) vor.

Kurzdarstellung

Der Bebauungsplan 07.02/06 „Innere Bahnhofstraße“ (Wüst II. Bauabschnitt) dient der gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt unter der Größe von 20.000 m² und das Quartier innerhalb der bebauten Ortslage. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind erfüllt. Es ist daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, und die aufgrund der Planung verbleibenden Eingriffe gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Anlass / Ziel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Stadtmitte - 3 Quartiere“, das seit dem 09.06.2005 rechtsverbindlich ist. Sanierungsziel für das Quartier B, in dem das Areal liegt, ist eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Standortes im östlichen Anschluss an das bereits realisierte ehemalige Wüst-Areal, in dem sich Einzelhandelsflächen, Dienstleistungen und Wohnnutzungen befinden. Dieser Nutzungsmix ist auch für den nun aufzustellenden Bebauungsplan vorgesehen. Hierfür ist es sinnvoll, alle Grundstücke zu einem Vorhaben zusammen zu führen. Eine Tiefgaragenzufahrt von der Cannstatter Straße aus und eine Einzelhandelsnutzung mindestens im Erdgeschossbereich sind hier die Zielsetzung.

Eine beauftragte Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2015 konnte die Bebaubarkeit der Grundstücke nachweisen.

Ein Zurücksetzen der vorderen Bauflucht um ca. 5 m in Richtung Norden entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße wurde bereits mit dem Bauvorhaben Gerhart-Hauptmann-Straße 20 begonnen und soll seine Fortsetzung nach Osten finden, um auf der nördlichen Straßenseite eine höhere Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu schaffen und somit dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

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 des Plangebietes vom 02.09.2019