



Beschlussvorlage

Nr. 158/2019

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häussermann, Maike
---------------------	--

AZ./Datum:	61_Hn//18.09.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	09.10.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	22.10.2019

Aufstellung des Bebauungsplanes 27.01/1 „Schnaiter Weg,, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 27.01 „Schnaiter Weg“, Markung Schmidten; Aufhebung des Bebauungsplans 27.02 „Weidach I und Schnaiter Weg,, vom 04.10.1974 im oben genannten Geltungsbereich.

hier:

Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bezug:

BA vom 17.01.2019 TOP 1 ö. (Vorlage 004/2019)

GR vom 29.01.2019 TOP 7 ö. (Vorlage 004/2019)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 27.01/1 „Schnaiter Weg“ und dem überarbeiteten Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 27.01 „Schnaiter Weg“, Markung Schmidten sowie der Aufhebung des Bebauungsplans 27.02 „Weidach I und Schnaiter Weg“ vom 04.10.1974 im oben genannten Geltungsbereich zuzustimmen.
2. den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und den überarbeiteten Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihrer Begründung sowie die vorliegenden Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 06.06.2017.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Kurzdarstellung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schmidlen, etwa 130 m nordöstlich der Kreuzung Fellbacher Straße mit der Stauferstraße. Es wird im Norden von der Hasenwaldstraße, im Osten und Süden von der Stauferstraße begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung am Schnaiter Weg an das Gebiet an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2517/2, 2524, 2528, 2529, 2529/3, 2529/2, 2531, 2531/3 und 2531/4. Es ist ca. 6.200 m² groß und überwiegend bebaut. Die bestehenden Gebäude werden von Bürobetrieben und Schulungs-/Fortbildungseinrichtungen genutzt. Ein städtisches Grundstück mit ca. 1.240 m² im Norden des Gebiets (Flurstück-Nr. 2528) liegt brach.

Im Rahmen der Wohnbauoffensive 2020 hat sich die Stadt Fellbach zum Ziel gesetzt, die vorhandenen städtischen Innenentwicklungspotenziale so schnell wie möglich für kostengünstigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Das nicht bebaute Grundstück gehört zu den schnell entwickelbaren Flächen der Wohnbauoffensive. Für die, an das städtische Grundstück angrenzende, vorhandene Bebauung wurden verstärkt die Umnutzungsmöglichkeiten nachgefragt, sodass über die Schaffung neuen Planungsrechts eine Neuordnung des Gesamtbereichs angestrebt wird. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der westlich angrenzenden Wohnbebauung und der östlich angrenzenden Gewerbenutzung erreicht und den neuen Anforderungen an Gewerbe und Wohnen entsprochen.

Verfahrensübersicht

Bebauungsplan

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 27.01/1 „Schnaiter Weg“, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 27.01 „Schnaiter Weg“, Markung Schmidlen sowie dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Auslegung des Entwurfs einschließlich der Begründung, den vorliegenden Gutachten und den in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften erfolgten im Zeitraum vom 18.02.2019 bis zum 25.03.2019.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2018 - sieht im Bereich des Plangebiets eine „Gewerbliche Baufläche“ vor. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Mit Schreiben vom 13.02.2019 wurden insgesamt 28 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessensverbände um Stellungnahme zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung aufgefordert.

Es wurden 20 Stellungnahmen abgegeben, davon enthielten 10 Anregungen und Bedenken. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage 4 beigefügt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Insbesondere wurde in Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass keine einschränkende Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen vorliegen und dadurch eine großflächige Einzelhandelsagglomeration möglich ist. Um dies zu verhindern und eine weitere Lärmbelastung des heute schon vorbelasteten Gebiets zu unterbinden, wurde Einzelhandel generell ausgeschlossen und folgt damit der im Juli dieses Jahres beschlossenen Einzelhandelskonzeption. Die im Bebauungsplanentwurf aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen wurden als zu allgemein und zu wenig verbindlich gesehen. Sie wurden entsprechend geändert.

Des Weiteren wurde dargelegt, dass ein Teilbereich des Plangebiets nicht durch das Müllfahrzeug befahrbar ist. Dies wurde anhand von Schleppkurven widerlegt. Für im Gebiet verlaufende Leitungen wurde ein Leitungsrecht festgesetzt. Auf Anregung wurden Hinweise zur Geologie und zur Abwasserbeseitigung aufgenommen.

Bei der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Weitere Erkenntnisse führten zur Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs um die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ).

Durch die durchgeführten Änderungen ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

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 06.06.2017
Anlage 2: Zeichnerischer Teil mit Textlichen Festsetzungen (Entwurf) vom 21.05.2019
Anlage 3: Begründung (Entwurf) vom 21.05.2019
Anlage 4: Abwägungstabelle vom 21.05.2019

