Stadt Fellbach

Beschlussvorlage Nr. 178/2019

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Philipp Nagel

AZ./Datum:	61/NaP/18.10.2019		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	14.11.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.11.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.02/3 "Äußere Bahnhofstraße" (Ringstraße 8) im Planbereich 03.02, Markung Fellbach
hier:
1. Aufhebung Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Äußere Bahnhofstraße" (03.02/3) vom 13.05.2014
2. Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Äußere Bahnhofstraße" (03.02/3) und über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02
3. Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
4. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
5. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Bezug:

Vorlage Nr. 064/2014 –	Aufstellung des Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße" und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02 Äußere Bahnhofstraße, Markung Fellbach
Vorlage Nr. 043/2019 –	Städtebaulicher Wettbewerb für das Gebiet Ringstraße 8 in Fellbach (Kenntnisnahme des Wettbewerbsergebnisses und Beschluss über den Entwurf des 1. Preisträgers als Grundlage für einen Bebauungsplan

Beschlussantrag:
Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02 Äußere Bahnhofstraße, Markung Fellbach, vom 13.05.2014.

   Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3089 (Auberlenstraße), 3114, 3114/1, 3114/2, 3115, 3116, 3116/1, 3116/2, 3116/3, 3116/4 und 3022/2. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 21.03.2014 (Anlage zur Vorlage 064/2014, siehe auch Darstellung in Anlage 1 dieser Vorlage).

2. gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) die Einleitung eines Bebauungsplan verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02 Äußere Bahnhofstraße, Markung Fellbach.

   Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3116/4 (Eckgrundstück Ringstraße/ Pestalozzistraße). Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 21.10.2019 (Anlage 1).

3. den oben genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

4. die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu dieser Planung zu beteiligen.

5. die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

<u>Ausgangssituation</u>
Die Bonava Wohnbau GmbH hat das östlich des Bahnhofs gelegene Grundstück Ringstraße 8 (Flst.-Nr.: 3116/4, Eckgrundstück Ringstraße/Pestalozzistraße) erworben. Am 14.10.2019 hat die Bonava Deutschland GmbH einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Dem Bauwunsch liegt ein Bau- und Nutzungskonzept zugrunde (Anlage 2), das im Vorfeld in seinen wesentlichen Grundzügen dem Entwurf des 1. Preisträgers entspricht (siehe Vorlage 043/2019) und welches darüber hinaus mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt wurde.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudeensemble, welches die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe beinhaltet. Das Grundstück sollt mit einer eingeschossigen Tiefgarage unterbaut werden.

<u>Plangebiet</u>
Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2.699 m² liegt östlich der Bahnhofstraße, in unmittelbarer Nähe zum Fellbacher Bahnhof. Südlich angrenzend befindet sich eine große, kaum

bebaute Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen. Westlich davon liegt eine Fläche mit sehr heterogenen, zum Teil sehr kleinteiliger Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aus Wohnen und Gewerbe.
Das Plangebiet ist zu 100 % versiegelt und durch gewerbliche Bebauung geprägt.

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2018 - ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte gemischte Nutzung ist deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Bebauungsplan
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße" überplant teilweise den Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr. 28 (Baulinien auf der Gemarkung Fellbach), Nr. 213 (Einfacher Bebauungsplan) und Nr. 273 „Baugebietsplan“ (Baugebietsfestsetzungen, hier Gewerbe). Um die beabsichtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung planungsrechtlich zu ermöglichen ist die Schaffung neuer planungsrechtlicher Rechtsgrundlagen beabsichtigt. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets. Mit der Rechtskraft des neuen Plans treten die genannten Bebauungspläne, soweit sie vom neuen Plan überlagert werden, teilweise außer Kraft.

Ein Bebauungsplan, der der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter aufweist. Zudem darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, beinhalten und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Das betroffene Plangebiet allein weist nur eine Gesamtfläche von 2.699 m² auf. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die vorgenannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a sind daher gegeben. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen klassischen Fall der Innenentwicklung. Durch das geplante Vorhaben werden primär bereits heute versiegelte Flächen überplant.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich, da diese gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB so gewertet werden, als wären sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen. Des Weiteren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Vom Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB möchte der Vorhabenträger keinen Gebrauch machen. Eine frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung soll stattfinden.

Weitere Schritte

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privatem Rechnung trägt. Die Zustimmung der Gemeinde zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens verschafft dem Vorhabenträger Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde; er

ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht nicht.

Die anfallenden Planungs-, Durchführungs- und Folgekosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Kostenübernahme, Planungsanforderungen, Durchführungsfrist und -verpflichtung werden im Einzelnen im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

Mit dem Einleitungsbeschluss wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet.

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. Abgrenzungsplan
2. Bau- und Nutzungskonzept
3. Schalltechnische Untersuchung
4. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung