Stadt Fellbach

# Beschlussvorlage Nr. 171/2019/1

| | |
|---|---|
| **Federführung** | Dezernat III<br>Wohnbauentwicklung, Bettina Röder |

| **AZ./Datum:** | bro/16.10.19/18.11.2019 | | |
|---|---|---|---|
| **Gremium** | **Behandlung** | **Sitzungsart** | **Sitzungsdatum** |
| Bau- und Verkehrsausschuss | zur Vorberatung | nicht öffentlich | 05.12.2019 |
| Gemeinderat | zur Beschlussfassung | öffentlich | 10.12.2019 |

**Kleinfeld III - Entscheidung über die künftige Nutzung**

**Bezug:**

| | |
|---|---|
| BA vom 27.04.2017 | Vorlage 033/2017 |
| GR vom 09.05.2017 | Vorlage 033/2017 |
| BA vom 06.07.2017 | Vorlage 034/2017 |
| GR vom 18.07.2017 | Vorlage 034/2017 |
| BA vom 06.07.2017 | Vorlage 067/2017 |
| GR vom 18.07.2017 | Vorlage 067/2017 |
| BA vom 19.09.2019 | |

Änderungen zur Vorlage 171/2019 sind *kursiv* kenntlich gemacht.

**Beschlussantrag:**
Der Gemeinderat beschließt die Planung und Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Areal Kleinfeld III, als Teil der Wohnbauoffensive 2020 und die Planung und Entwicklung eines Bolzplatzes am Standort östlich der Bühlstraße.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.05.2017 beschlossen, am Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ festzuhalten (siehe Vorlage 033/2017: Bericht zur Wohnbauentwicklung 2016).

Darüber hinaus ist im Rahmen der aktuellen Wohnbauentwicklung eine Flächenentwicklung mit dem besonderen Fokus auf die Schaffung von sozialgerechten Wohnraum städtisches Ziel (siehe Vorlage 034/2017: Wohnbauoffensive 2020 – Grundsatzbeschluss).

Die Entwicklung eines Teilbereichs des im Flächennutzungsplan als Friedhofsfläche dargestellten Bereiches „Kleinfeld III“ resultiert aus den erhobenen Potenzialflächen der Innenentwicklungspotenziale (siehe Vorlage 067/2017 Wohnbauoffensive 2020 – Flächenverfügbarkeit).

Das Baugebiet würde eine Bebauung mit bis zu 60 Wohnungen für Familien, Alleinstehende und Senioren ermöglichen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Damit steht ein großer Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Der vorhandene, als Interimslösung angebotene Bolzplatz könnte in dieser Größenordnung so nicht erhalten werden. Fakt ist aber, dass im Stadtteil Fellbach Süd-Ost ein Bolzplatz zwingend erforderlich ist, siehe Vorlage 128/2019, Punkt 2 aktuelle Situation der Spiel- und Bolzplätze und Entwicklung der Kinderzahlen in Fellbach-Süd. Eine Ersatzfläche ist damit obligatorisch.

Am 30.09.2019 hat mit 70 Anwohnerinnen und Anwohnern aus dem Gebiet Fellbach Süd-Ost ein Vorort-Termin stattgefunden. Das Protokoll des Termins liegt der Vorlage bei. Die Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger spricht sich für den Erhalt des bestehenden Bolzplatzes aus. Die Fläche bedeutet ein großes Stück Freizeitqualität im Fellbacher Süden. Der Wunsch wäre es, die bestehende Fläche für die Freizeitnutzung zu attraktivieren und ein Angebot für alle Altersgruppen zu schaffen.

Die Verwaltung hat auf Basis dieser Erkenntnisse 3 mögliche Alternativen skizziert:

**Variante A - Bebauung des Areals Kleinfeld III und Entwicklung eines Bolzplatzes am Standort östlich der Bühlstraße**

Anhand von Machbarkeitsstudien hat die Verwaltung Untersuchungen vorgenommen, wie eine mögliche Bebauungsstruktur für das Gebiet aussehen soll.
Als Parameter für eine künftige Wohnbebauung werden deshalb gemäß dem angehängten Strukturkonzept festgelegt:

a. Eine 4-geschossige geschlossene Wohnbebauung im östlichen Grundstücksbereich
b. Eine ca. 10 m breite Abstandsfläche zum Friedhof, die von Bebauung freizuhalten ist (Ausnahme Tiefgaragenzufahrt)
c. Wohnbauflächen für 3-geschossige Gebäude nebst zugehörigem Kleinkinderspielplatz
d. Insgesamt ca. 60 Wohneinheiten
e. Ca. 30% mietreduzierter Wohnraum im Kontext eines gemischten Quartiers
f. Verkauf zum Bodenrichtwert an das beste Entwurfs- und Nutzungskonzept

*Den Erhalt des Walls zur Bühlstraße hin, als Lärmschutzmaßnahme und als grüne Infrastruktur, wird von der Verwaltung geprüft und im Januar mit der Beschlussvorlage zur Ausschreibung zur Entscheidung vorgelegt.*

Auf der östlichen Seite der Bühlstraße können bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen gepachtet werden.

Vorteile:

- An der Bühlstraße ist bereits eine Ampelanlage zur Überquerung der Straße vorhanden.
- Es kann ein Bolzplatz in adäquater Größe hergestellt werden.
- Erstellung einer „unverregelten“ Fläche für größere Kinder und Jugendliche.
- Die Fläche befindet sich in direkter Nachbarschaft zum jetzigen Bolzplatz, d.h. der Weg und die Entfernung bleiben ungefähr gleich.
- Es müssten keine baulichen Lärmschutzmaßnahmen zur Wohnbebauung getroffen werden.

- Die Einwilligung zur Flächenbereitstellung durch den jetzigen Eigentümer ist bereits gegeben.
- Die Bebauung der Fläche ist relativ einfach herzustellen, keine große Flächenfreimachung, keine erschwerenden Randbedingungen.
- Ggf. kann das Angebot auch um einen Wasserspielplatz erweitert werden. Eine Wasserleitung mit Zähler ist bereits vorhanden.

Nachteile:

- Eine Genehmigung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist nicht möglich, bauliche Anlagen sind auf Flächen für Landwirtschaft ausgeschlossen. Eine eventuell notwendige Änderung des Flächennutzungsplans und das B-Planverfahren dauern ca. 2 Jahre.
- Die Querung der Bühlstraße ist für die Nutzer nachteilig.
- Der Bolzplatz bestünde dann ohne Siedlungszusammenhang auf dem freien Feld.
- Schwierigkeiten mit der Entwicklung der gewerblichen Baufläche Bühl.

Die Kosten für die Erstellung des Bolzplatzes inklusive Fangzäunen und aller Planerleistungen betragen dann zwischen 230.000 € und 360.000 €, je nach Qualität des Bodenbelags, siehe Vorlage 128/2019, Punkt 3 Art und Kosten des Bolzplatzes.

**Variante B – Kombination von Wohnbebauung und größerer Spielfläche auf dem Areal**

Als weitere Variante wurde die Nutzung des Areals als Kombination von Wohnbebauung und deutlich vergrößerte Spielfläche untersucht. Eine sinnvolle Wohnbebauung der Fläche Kleinfeld III ist bei Vorhandensein eines echten Bolzplatzes nicht möglich. Das Lärmgutachten beim Bolzplatz in Oeffingen sah für Wohnbebauung Abstände bis ca. 50 m vor. Würde man dies auf die Kleinfeldfläche übertragen, bliebe kaum bebaubare Restfläche übrig. Eine Lärmschutzwand ist städtebaulich hier nicht vertretbar.

Möglich wäre lediglich die Kombination von Wohnbebauung und einem Ballspielplatz. Ballspielfelder sind Plätze oder Wiesen, die sich für das Spielen und Bolzen eignen, die allerdings nicht besonders dafür ausgerüstet sind, d.h. keine Tore o.ä.! Der Einzugsbereich begrenzt sich auf das direkte Wohnumfeld.
Die Planung und Entwicklung soll dann unter Einbezug der Ideen und Vorschläge der Kinder und Jugendlichen im Plangebiet erfolgen.

Es könnten so ca. 30-40 Wohneinheiten entstehen und ein Ballspielfeld.

Vorteile:

- Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt.
- Erhalt der Spielfläche am Standort möglich.
- Erstellung von dringend benötigtem Wohnraum im Umfang von ca. 2/3 der Ursprungsidee möglich.

Nachteile:

- Es dürfen keine Tore o.ä. aufgestellt werden.
- Eine Mehrfachnutzung ist nicht möglich.
- Die oben bereits angesprochene „unverregelte“ Fläche wäre hier nicht gewährleistet.
- Lärmschutzmaßnahmen zur Wohnbebauung müssten vorgesehen werden, d.h. mind. Einschränkung der Nutzungszeiten.
- Keine Nutzung während der Bauphase möglich.
- Die dringend benötigten Wohneinheiten für die Wohnbauoffensive 2020 würden um mind. 20 Einheiten dezimiert werden. Weitere Flächen im Innenbereich sind nicht vorhanden.

**Variante C – Verbleib und planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Bolzplatzes**

Der bestehende Bolzplatz verbleibt auf dem Areal.

Vorteile:

- Erreichbarkeit ohne Überquerung einer Hauptstraße weiterhin möglich, auch für jüngere Kinder
- Sehr gute vorhandene Gehölzstruktur, mit Bestandsbäumen und –büschen
- Größe der Fläche gewährleistet eine Mehrfachnutzung
- Die oben bereits angesprochene „unverregelte“ Fläche wäre auch hier gewährleistet.

Nachteile:

- Die dringend benötigten Wohneinheiten für die Wohnbauoffensive 2020 würden um 60 Einheiten dezimiert werden. Weitere Flächen im Innenbereich sind nicht vorhanden.

***Zeitplan***

1. *Wohnbebauung*

   a) *Dezember 2019* — *Aufstellungsbeschluss und Bebauungsbeschluss*
   b) *Januar 2020* — *Freigabe Ausschreibung inkl. Entscheidung Wall ja/ nein*
   c) *Q2/20-Q2/21* — *Vergabeverfahren**
   d) *Q3/21 – Q2/22* — *B-Planverfahren, parallel Grundstücksverkauf, Detailplanung, Baugenehmigung*
   e) *Q3/2022* — *Start Bebauung möglich*

2. *Bolzplatz*

   a) *Q1/20 – Q1/22* — *B-Planverfahren*
   b) *Q2/22* — *Bebauung*

**Auch abhängig von Stellennachbesetzung Wohnbaukoordination.*

**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: Protokoll Kleinfeld III
Anlage 2: Strukturkonzept Kleinfeld III Variante A
Anlage 3: Strukturkonzept Kleinfeld III Variante B