



**Beschlussvorlage**

**Nr. 003/2020**

<b>Federführung</b>	Dezernat III Stadtplanungsamt Maike Häußermann
---------------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	III_61_Hn/03.12.2019		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	23.01.2020
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	04.02.2020

**Aufstellung des Bebauungsplanes 08.06/3 "Schwabstraße" im Planbereich 08.06 Schwabstraße, Markung Fellbach; Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 08.06/1 "Schwabstraße" (Hallenbad) im oben genannten Geltungsbereich hier:**

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**
- 2. Durchführung im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**
- 3. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Bezug:**

BA vom 12.10.2017 TOP	n.ö.	(Vorlage 110/2017)
GR vom 24.10.2017 TOP	ö.	(Vorlage 110/2017)
VA vom 05.06.2018 TOP	n.ö.	(Vorlage 056/2018)
BA vom 07.06.2018 TOP	n.ö.	(Vorlage 056/2018)
GR vom 19.06.2018 TOP	ö.	(Vorlage 056/2018)
VA vom 07.05.2019 TOP	n.ö.	(Vorlage 069/2019)
BA vom 09.05.2019 TOP	n.ö.	(Vorlage 069/2019)
GR vom 21.05.2019 TOP	n.ö.	(Vorlage 069/2019)

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
3. dem Entwurf des Bebauungsplanes 08.06/3 „Schwabstraße“ und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 08.06 Schwabstraße, Markung Fellbach sowie der Aufhebung des Bebauungsplanes 08.06/1 „Schwabstraße“ (Hallenbad) vom 18.10.1990 im oben genannten Geltungsbereich zuzustimmen.
4. den Entwurf des Bebauungsplanes und den 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 19.09.2019.

### **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

#### Plangebiet

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Fellbacher Innenstadt, etwa 200 m vom Rathaus entfernt. Hier befinden sich verschiedene öffentliche Einrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und ein zentraler Knotenpunkt des ÖPNVs. Zudem befindet sich im Norden die Schwabenlandhalle und die Musikschule und an der nordöstlichen Ecke die Wichernschule. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben.

Der 5.042 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst die Flurstücke 4575/1, 4575/4, 4575/5 und einen Teilbereich des Flurstücks 4581 (Buchenweg).

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 19.09.2019.

#### Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Wohnbauoffensive 2020 hat sich die Stadt Fellbach zum Ziel gesetzt, die vorhandenen städtischen Innenentwicklungspotenziale so schnell wie möglich für sozialgerechten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Auch dieses Grundstück gehört zu diesen Flächen. Nach Fertigstellung des Sport- und Freizeitbads F3 wurden Machbarkeitsstudien erarbeitet, eine Bürgerbeteiligung durchgeführt und unter dem Thema „Urbanes Wohnen im Zentrum“ das Grundstück über eine Konzeptvergabe an einen Investor vergeben.

#### Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal - zuletzt geändert Juli 2019- sieht im Bereich des Plangebiets eine „Gemeinbedarfsfläche - Hallenbad“ vor. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der gültige Bebauungsplan 08.06/1 „Schwabstraße“ (Hallenbad) aus dem Jahre 1990 setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf – Hallenbad- und Verkehrsfläche fest. Die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung wird durch den vorhandenen Bebauungsplan nicht abgesichert, daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Da die zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Es ist daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die aufgrund der Planung verbleibenden Eingriffe gelten im Sinne des § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhen und der Freiflächen orientiert sich am Siegerentwurf des Büros Element A Architekten. Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen über Normal Null festgesetzt. An der Ecke Untere Schwabstraße/Schillerstraße wird dadurch eine 4-geschossige Flachdachbebauung, im den übrigen Bereichen eine 3-geschossige Satteldachbebauung ermöglicht. Das Flachdachgebäude ist intensiv zu begrünen.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Der Zufahrts- und Ausfahrtsbereich ist zur Schillerstraße hin fixiert. Entlang der Verkehrsflächen werden Pflanzgebotsflächen, die lediglich für erforderliche Zugänge unterbrochen werden dürfen, festgesetzt.

#### Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Sie ermöglichen eine hohe Flexibilität.

#### **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 19.09.2019
- Anlage 2: Zeichnerischer Teil mit textlichen Festsetzungen (Entwurf) vom 19.09.2019
- Anlage 3: Begründung (Entwurf) vom 19.09.2019
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 13.10.2016/2019
- Anlage 5: Luftbildauswertung auf Kampfmittel vom 15.03.2018
- Anlage 6: Schalltechnische Einschätzung vom 07.08.2015
- Anlage 7: Grundwasseruntersuchung vom 16.03.2017; 17.09.2019