

Beschlussvorlage
Nr. 013/2020

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

AZ./Datum:	61/Li/20.01.2020		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	06.05.2020

Aufstellung des Bebauungsplanes 08.05/1 "Rohrland" (ehemaliges Freibadareal) und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 08.05 "Rohrland" sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 201 "Rohrland III-V" und 08.05 "Rohrland" (Freibad) innerhalb des oben genannten Geltungsbereichs, Markung Fellbach.

hier:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)

Bezug:

GR	vom 12.07.2012	n. ö.	(Vorlage 115/2012)
GR-Klausur	vom 21.07.2015		n. ö. (mündlicher Bericht)
BA	vom 06.05.2015	n. ö.	(Vorlage 044/2015)
GR	vom 12.05.2015	ö.	(Vorlage 044/2015)
BA	vom 17.09.2015	n. ö.	(Vorlage 090/2015)
GR	vom 29.09.2015	ö.	(Vorlage 090/2015)
GR-Klausur	vom 17./18.03.2017		n. ö. (mündlicher Bericht)
BA	vom 16.02.2017	n. ö.	(Vorlage 013/2017)
GR	vom 07.03.2017	ö.	(Vorlage 013/2017)
BA	vom 27.04.2017	n. ö.	(Vorlage 033/2017)
BA	vom 27.04.2017	n. ö.	(mündlicher Bericht)
GR	vom 09.05.2017	ö.	(Vorlage 033/2017)
BA	vom 24.05.2017	n. ö.	(mündlicher Bericht)
BA	vom 06.07.2017	n. ö.	(Vorlage 034/2017)
GR	vom 18.07.2017	ö.	(Vorlage 034/201)
BA	vom 12.10.2017	n. ö.	(Vorlage 110/2017)
GR	vom 24.10.2017	ö.	(Vorlage 110/2017)
BA	vom 26.04.2018	n. ö.	(Vorlage 039/2018)
GR	vom 08.05.2018	n. ö.	(Vorlage 039/2018)
VA	vom 06.11.2018	n. ö.	(Vorlage 118/2018)
GR	vom 20.11.2018	n. ö.	(Vorlage 118/2018)
VA	vom 09.04.2019	n. ö.	(Vorlage 058/2019)
GR	vom 29.04.2019	n. ö.	(Vorlage 058/2019)
BA	vom 09.05.2019	n. ö.	(Vorlage 075/2019)
GR	vom 21.05.2019	ö.	(Vorlage 075/2019)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans 08.05/1 „Rohrland“ (ehemaliges Freibadareal) und einer Satzung über örtlichen Bauvorschriften im Planbereich 08.05 „Rohrland“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 201 „Rohrland III-IV und Nr. 08.05 „Rohrland (Freibad)“ innerhalb des oben genannten Geltungsbereichs, Markung Fellbach. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 14.01.2020.
2. die Verwaltung zu beauftragen, den Vorentwurf zum oben genannten Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften zu erarbeiten und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:Plangebiet

Das Plangebiet, innerhalb dessen ab den 1960er-Jahren das Fellbacher Freibad - bis zur Eröffnung des F3 im Jahr 2013 - seinen Standort hatte, befindet sich im Südwesten Fellbachs und wird begrenzt durch die Esslinger Straße im Westen und die Untertürkheimer Straße im Südosten. Nördlich grenzt ein Wohngebiet aus den 1960er-Jahren mit zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach und im Südosten eine Wohnzeile aus den 1990er-Jahren mit einer zwei- bis drei-geschossigen Bebauung an. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von 40.253 m² und enthält die städtischen Flurstücke 4954/0, 4953/1 und 4953/2, das Flurstück 4954/2 (Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH) sowie Teile der Flurstücke 4908/0 (Straßenverkehrsfläche Esslinger Straße) und 6290/0 (Straßenverkehrsfläche Untertürkheimer Straße). Letztere befindet sich im Eigentum der Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg.

Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Wohnbauoffensive 2020 hat sich die Stadt Fellbach zum Ziel gesetzt, die vorhandenen städtischen Innenentwicklungspotenziale für sozialgerechten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Das ehemalige Freibadareal gehört zu den schnell entwickelbaren Flächen der Wohnbauoffensive. Es soll ein Wohnquartier entwickelt werden, das der Lage am südlichen Stadteingang mit Übergang in den Freibereich Rechnung trägt.

Wettbewerbsergebnis / Ziel der Planung

Im Jahr 2018 wurde ein nichtoffener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, aus dem als erster Preisträger das Tübinger Büro Hähnig Gemmeke hervorgegangen ist (vgl. Vorlage 075/2019). Dieser Siegerentwurf wird bis zum Vorentwurf des aufzustellenden Bebauungsplans zu einem städtebaulichen Entwurf konkretisiert. Diese Inhalte werden Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung in den Bebauungsplanvorentwurf.

An der nördlichen Grundstücksgrenze sind sieben zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen vorgesehen, während im südlichen Teil eine dichtere Gebäudestruktur in drei- bis viergeschossiger Bauweise entstehen soll. Ein Hochpunkt mit sechs Geschossen im Südwesten bildet den Auftakt. In Summe können ca. 270 bis 300 Wohneinheiten entstehen.

Im Zentrum des Gebiets ist ein Quartiersplatz geplant, an dem u. a. gastronomische und/oder gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden können. Im Süden des Gesamtquartiers der Charakter des ‚Freibadwäldchens‘ erhalten, das den grünen Auftakt des Gebiets darstellen soll.

Derzeit werden seitens der Stadt die gesamten Baumstandorte auf ihre Vitalität hin überprüft. Ziel ist es, möglichst viele Bestandsbäume zu erhalten, und das Gebiet mit weiteren Baumstandorten und Grünmaßnahmen zu versehen.

Die baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, die Besucherparkplätze oberirdisch entlang der Erschließungsstraßen.

Derzeit wird die Lärmthematik weiter untersucht. Die bereits zum Wettbewerb vorliegende erste Schalluntersuchung wurde Anfang 2020 konkretisiert und mit dem Wettbewerbsentwurf überlagert. Die hohe insbesondere durch die Bundesstraße 14 erzeugte Lärmbelastung wirkt vor allem am Rand der Esslinger Straße und zu Teilen an der Untertürkheimer Straße negativ auf das Gebiet ein und erzeugt relativ hohe Schallimmissionen. Die Frage, inwieweit bauliche Maßnahmen und Grundrissgestaltung sich eignen, um mit diesen Immissionen umzugehen, wird derzeit durch das beauftragte Büro untersucht.

Aufgrund der vorliegenden Kindergarten-Bedarfsplanung ist aus den umgebenden Bestands-Wohnquartieren von einem vergleichsweise hohen Bedarf an Betreuungsplätzen auszugehen. Die Verwaltung empfiehlt einen dreigruppigen Kindergarten an diesem Standort. Ebenfalls strebt die Verwaltung die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Projekt, beispielsweise durch eine Konzeptvergabe, in Verbindung mit dem Kindergarten an.

Planungsrecht

Regionalplan

Für das Bebauungsplangebiet erfolgt im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 keine Festlegung.

Ziele der Raumordnung stehen der Bebauungsplanung somit nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist das Gebiet im Bestand als „Grün- und Wasserflächen (mit Zweckbestimmung Freibad) dargestellt. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zu dem aufzustellenden Bebauungsplan hinsichtlich einer Ausweisung als Wohnbaufläche vorgenommen.

Bebauungsplan

In weiten Teilen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bebauungsplans Nr. 201 „Rohrland III-V“ vom 10.05.1956 mit einer Fläche für öffentliche Zwecke (Freibad). Die Aufhebung dieses Planes innerhalb des oben genannten Geltungsbereichs wird erforderlich, um eine Wohnnutzung planungsrechtlich umzusetzen.

Im Nordosten des Plangebietes überlagert der aufzustellende Plan in Teilen den qualifizierten Bebauungsplan 08.05 „Rohrland“ (Freibad) vom 18.10.1990, der eine öffentliche Grünfläche (Freibad) mit den entsprechenden Funktionsgebäuden festsetzt. Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich und das Verfahren wird mit diesem Aufstellungsbeschluss 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:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan des Plangebietes vom 14.01.2020
- Anlage 2: Lageplan Wettbewerbsergebnis Planungskonkurrenz von April.2019