

**Beschlussvorlage****Nr. 032/2020**

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

|                   |                      |                    |                      |
|-------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>AZ./Datum:</b> | 61 Hn/19.02.2020     |                    |                      |
| <b>Gremium</b>    | <b>Behandlung</b>    | <b>Sitzungsart</b> | <b>Sitzungsdatum</b> |
| Gemeinderat       | zur Beschlussfassung | öffentlich         | 06.05.2020           |

**Aufstellung des Bebauungsplans 27.01/1 "Schnaiter Weg" (Hasenwäldle) und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 27.01 "Schnaiter Weg", Markung Schmidlen; Aufhebung des Bebauungsplans 27.02 "Weidach I und Schnaiter Weg" vom 04.10.1974 im oben genannten Geltungsbereich.**

**hier:**

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO)**

**Bezug:**

BA vom 17.01.2019           ö.       (Vorlage 004/2019)  
GR vom 29.01.2019       ö.       (Vorlage 004/2019)  
BVKA vom 09.10.2019   ö       (Vorlage 158/2019)  
GR vom 22.10.2019      ö       (Vorlage 158/2019)

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Behandlung der während der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Abwägungsvorschlages der Verwaltung (Anlage 4).
2. den Bebauungsplan 27.01/1 „Schnaiter Weg“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 21.05.2019 im Planbereich 27.01 „Schnaiter Weg“, Markung Schmidlen; als Satzung. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 06.06.2017.
3. die Begründung in der Fassung vom 21.05.2019/05.02.2020 festzulegen.

## Kurzdarstellung

### Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schmiden, etwa 130 m nordöstlich der Kreuzung Fellbacher Straße mit der Stauerstraße. Es wird im Norden von der Hasenwaldstraße, im Osten und Süden von der Stauerstraße 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 m<sup>2</sup> groß und überwiegend bebaut. Die bestehenden Gebäude werden von Bürobetrieben und Schulungs-/Fortbildungseinrichtungen genützt. Ein städtisches Grundstück mit ca. 1.240 m<sup>2</sup> im Norden des Gebiets (Flurstück-Nr. 2528) liegt brach.

### 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 den schnellentwickelbaren Flächen der Wohnbauoffensive. Für die, an das städtische Grundstück angrenzend, vorhandene Bebauung wurden verstärkt die Umnutzungsmöglichkeiten nachgefragt, sodass über die Schaffung neuen Planungsrechts eine Neuordnung des Gesamtbereichs angestrebt wird.

### Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - sieht im Bereich des Plangebiets eine „Gewerbliche Baufläche“ vor. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplanentwurf 27.01/1 „Schnaiter Weg“ wurde nach der öffentlichen Auslegung vom 18.02.2019 bis zum 25.03.2019 entsprechend den Anregungen überarbeitet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 die Zustimmung zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 27.01 „Schnaiter Weg“, Markung Schmiden sowie dessen erneute 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 11.11.2019 bis zum 16.12.2019.

Mit Schreiben vom 07.11.2019 wurden insgesamt 10 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessensverbände zur Stellungnahme zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung aufgefordert. Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessensverbände, die bei der ersten Beteiligung keine Anregungen hatten, wurden nicht mehr gesondert gehört.

Insgesamt wurden 5 Stellungnahmen abgegeben, davon enthielten 4 Anregungen und Bedenken. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage 4 beigefügt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Insbesondere wurde der Verlust von Gewerbeflächen bedauert. Es wurde darauf hingewiesen, dass es durch die Festsetzung eines Mischgebiets zu Beeinträchtigungen für die bestehenden Gewerbebetriebe kommen kann.

Bei der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Änderungen sind redaktionell und lösen keine neue Betroffenheit aus.

**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 vom 21.05.2019  
Anlage 3: Begründung vom 21.05.2019/05.02.2020  
Anlage 4: Abwägung vom 20.01.2020