

Beschlussvorlage
Nr. 077/2020

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

AZ./Datum:	61/Li/18.05.2020		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	18.06.2020
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2020

Aufstellung eines Bebauungsplans 07.02/7 "Innere Bahnhofstraße" (Bahnhofstraße 13) und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 07.02, Markung Fellbach; Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 072 "Hauffstraße und Zeppelinstraße östl. Teil Nordseite" vom 28.08.1936 und des Baugebietsplans Nr. 273 vom 28.04.1965 innerhalb des o. g. Geltungsbereichs.

hier:

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**
- 2. Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Bezug

BA	vom 05.07.2018	n. ö.	(Information)
BA	vom 10.10.2018	n. ö.	(Information)
BA	vom 06.12.2018	n. ö.	(Information)
BA	vom 09.05.2019	n. ö.	(Information)
BA	vom 06.06.2019	n. ö.	(Information)
BA	vom 20.02.2020	n. ö.	(Information)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplans 07.02/7 „Innere Bahnhofstraße“ (Bahnhofstraße 13) und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 07.02, Markung Fellbach sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 072 „Hauffstraße und Zeppelinstraße östl. Teil Nordseite“ vom 28.08.1936 und des Baugebietsplans Nr. 273 vom 28.04.1965 innerhalb des o. g. Geltungsbereichs.
Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 15.01.2020.

2. den oben genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
3. die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf zum oben genannten Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zu erarbeiten und zur Entscheidung einzubringen

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Anlass / Ziel der Planung

Die Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 13 beabsichtigen den Abriss des Bestandsgebäudes und einen Neubau mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Da die Neuplanung durch den bestehenden Bebauungsplan nicht abgedeckt ist (z. B. bezüglich der vorgesehenen Baugrenzen), wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplan in diesem Bereich erforderlich.

Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von 786 m² liegt in zentraler Lage des Ortskerns Fellbach auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße und auf der nördlichen Seite der Hauffstraße in unmittelbarer Nähe zur Wohncity und dem umgestalteten ehemaligen Wüst-Areal. Das Plangebiet umfasst ein Grundstück mit der Flurstücksnummer 3359/2.

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte gemischte Nutzung ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Geltendes Planungsrecht

Der aufzustellende Bebauungsplan 07.02/7 „Innere Bahnhofstraße“ (Bahnhofstraße 13) überplant teilweise den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 072 „Hauffstraße und Zeppelinstraße östl. Teil Nordseite“ und Nr. 273 „Baugebietsplan“. Der nicht qualifizierte Baugebietsplan Nr. 273 setzt ein Kerngebiet mit drei Vollgeschossen sowie eine GRZ von 0,6 bzw. eine GFZ von 1,6 fest, der Bebauungsplan Nr. 072 insbesondere eine 10 m von der südlichen Grenze festgesetzte Baulinie mit einer Vorgartenzone zur Hauffstraße. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten in Kern- und Mischgebieten“ umfasst im Wesentlichen die Innenstadt und den alten Ortskern von Alt-Fellbach und enthält Regelungen zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten.

Die Grundzüge der Planung sind bei der Planung der Architekten hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und der Überschreitung der Baulinie berührt, daher ist die Schaffung neuer planungsrechtlicher Rechtsgrundlagen erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Kerngebiets. Ein Vorrücken der Bauflucht an der Ecke Hauffstraße / Bahnhofstraße scheint städtebaulich sinnvoll und soll über die Festsetzung des Baufensters ermöglicht werden. Gleichzeitig wirken sich die zurückgesetzten Baufluchten der benachbarten Grundstücke im sehr engen Straßenraum der Hauffstraße städtebaulich positiv aus. Mit der Rechtskraft des neuen Plans treten die genannten Bebauungspläne, soweit sie durch den neuen Plan überlagert werden, in diesen Bereichen außer Kraft. Die Änderung des gesamten Bebauungsplans Nr. 072 wird aktuell als nicht zielführend erachtet.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Daher ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und die aufgrund der Planung verbleibenden Eingriffe gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Einzelhandelskonzeption 2019

Es liegt ein vom Gemeinderat der Stadt Fellbach am 23.07.2019 beschlossenes Einzelhandelskonzept des Büros Acocella (s. Vorlage 115/2019) vor.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, der sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße und Cannstatter Straße sowie der Stuttgarter Straße und Schmerstraße erstreckt.

Durch die Zentralität soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten (und weiter gestärkt) werden. Daneben sollte der Einzelhandel weiterhin von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt formen. Dazu sollten z.B. Entwicklungsflächen geschaffen und die Standortqualität durch eine Qualifizierung der öffentlichen Räume erhöht werden. Die dem Konzept beigefügte Sortimentsliste wird im Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Straßenraumgestaltung

Zur Zeit wird die Umgestaltung der Straßenräume Cannstatter Straße / Bahnhofstraße und anschließender Straßen realisiert. (vgl. Vorlage 175/2019/1). Eine Neuaufteilung soll hier zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. Konkret bedeutet dies für den Bereich östlich des Bebauungsplans eine Änderung des Querschnitts (Gehweg, Parkierung, Baumstandorte und Fahrbahn) der Bahnhofstraße. Konkrete Auswirkungen auf das Plangebiet hat dies aber nicht. Auf der Nordseite des Grundstücks ist weiterhin eine Tiefgaragenzufahrt möglich.

Städtebauliches Konzept

Das Konzept der Architekten Rösslein aus Stuttgart sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit zurückgesetztem Flachdach vor, das im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen in Form einer Arztpraxis und Gastronomie vorsieht sowie in den darüber liegenden Geschossen eine Wohnnutzung mit in Summe acht Wohnungen (zwischen ca. 58 m² und 133 m²). Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt an der Nordseite des Grundstücks von der Bahnhofstraße aus; Kellerräume und zwölf Stellplätze sind im Untergeschoss vorgesehen. Das Dachgeschoss ist mit einer dreiseitig umlaufenden Dachterrasse versehen. Die Traufhöhe liegt bei ca. 10 m und die Oberkante des Gebäudes bei ca. 13 m und fügt sich mit seinen Höhen in die Umgebungsbebauung ein. Die Bauflucht zur Hauffstraße hin ist um ca. 5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. In diesem Vorgartenbereich sollen Baumpflanzungen angelegt werden, ein erforderlicher Behindertenstellplatz für die Arztpraxis entstehen und evtl. eine kleine Außenbewirtschaftung des Gastronomiebetriebes stattfinden.

Die Planung wurde mit der Stadt und externer Beteiligung beratender Architekten in Form eines Workshops bereits im Detail abgestimmt, um hier eine möglichst gute gestalterische Lösung zu finden.

Artenschutz

Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, ist eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung mit einer Bestandserfassung für Vögel und Fledermäuse empfohlen. Im Rahmen dessen können Betroffenheiten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG frühzeitig erkannt, Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. Das Ergebnis wird voraussichtlich im Oktober 2020 vorliegen.

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 15.01.2020