

**Beschlussvorlage**
**Nr. 107/2020**

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

|                            |                      |                    |                      |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>AZ./Datum:</b>          | Hn/20.07.2020        |                    |                      |
| <b>Gremium</b>             | <b>Behandlung</b>    | <b>Sitzungsart</b> | <b>Sitzungsdatum</b> |
| Bau- und Verkehrsausschuss | zur Vorberatung      | öffentlich         | 17.09.2020           |
| Gemeinderat                | zur Beschlussfassung | öffentlich         | 29.09.2020           |

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

**hier:**

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

**Bezug:**

|                     |      |                    |
|---------------------|------|--------------------|
| BA vom 12.10.2017   | n.ö. | (Vorlage 110/2017) |
| GR vom 24.10.2017   | ö.   | (Vorlage 110/2017) |
| VA vom 05.06.2018   | n.ö. | (Vorlage 056/2018) |
| BA vom 07.06.2018   | n.ö. | (Vorlage 056/2018) |
| GR vom 19.06.2018   | ö.   | (Vorlage 056/2018) |
| VA vom 07.05.2019   | n.ö. | (Vorlage 069/2019) |
| BA vom 09.05.2019   | n.ö. | (Vorlage 069/2019) |
| GR vom 21.05.2019   | n.ö. | (Vorlage 069/2019) |
| BVKA vom 21.01.2020 | ö.   | (Vorlage 003/2020) |
| GR vom 04.02.2020   | ö.   | (Vorlage 003/2020) |

**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 08.06/3 „Schwabstraße“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.09.2019 im Planbereich 08.06 Schwabstraße, Markung Fellbach; als Satzung. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 19.09.2019.

3. die Begründung in der Fassung 19.09.2019 festzulegen.

### **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.

#### Bebauungsplan

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 08.06/3 „Schwabstraße“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 08.06 Schwabstraße“, Markung Fellbach einschließlich der Begründung und den vorliegenden Gutachten erfolgte ab dem 24.02.2020 und wurde wegen der Corona-bedingten Schließung des Rathauses im Zeitraum vom 12.06.2020 bis zum 20.07.2020 wiederholt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 24.02.2020 bis 30.03.2020.

Mit Schreiben vom 05.02.2020 wurden insgesamt 19 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessensverbände um Stellungnahme zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung aufgefordert.

Insgesamt wurden 11 Stellungnahmen abgegeben, davon enthielt lediglich die Stellungnahme des Landratsamts Rems-Murr-Kreis Anregungen bzgl. des Grundwasserschutzes und der kommunalen Abwasserbeseitigung. Diese wurden an den Investor und das ausführende Büro weitergeleitet. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage 4 beigefügt.

Bei der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**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 vom 19.09.2019  
Anlage 3: Begründung vom 19.09.2019  
Anlage 4: Abwägung vom 21.07.2020