

**Beschlussvorlage**
**Nr. 126/2020**

<b>Federführung</b>	Dezernat III Stadtplanungsamt Britta Steinerstauch
---------------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	III/BSt/20.08.2020		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	07.10.2020
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	20.10.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.02/3 "Äußere Bahnhofstraße" (Ringstraße 8) und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02, Stadtteil Fellbach  
hier: Auslegungsbeschluss**

**Bezug:**

- Vorlage Nr. 064/2014      Aufstellung des Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02 Äußere Bahnhofstraße, Markung Fellbach
- Vorlage Nr. 043/2019      Städtebaulicher Wettbewerb für das Gebiet Ringstraße 8 in Fellbach (Kenntnisnahme des Wettbewerbsergebnisses und Beschluss über den Entwurf des 1. Preisträgers als Grundlage für einen Bebauungsplan
- Vorlage Nr. 178/2019      Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.02/3 "Äußere Bahnhofstraße" (Ringstraße 8) im Planbereich 03.02, Markung Fellbach, Aufhebung Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Äußere Bahnhofstraße" vom 13.05.2014, Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Äußere Bahnhofstraße" (03.02/3) und über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02, Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt

1. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“ im Stadtteil Fellbach und seine Begründung, jeweils vom 03.09.2020 sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen;
2. die Aufhebung des Baugebietsplans und des Bebauungsplans Bahnunterführung innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup> liegt östlich der Bahnhofstraße an der Ringstraße, in unmittelbarer Nähe zum Fellbacher Bahnhof. Südlich angrenzend befindet sich eine große, nahezu unbebaute Baufläche, die als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen genutzt ist. Das Plangebiet liegt in Mitten eine heterogenen Struktur sowohl baulich also auch nutzungs-technisch. Unterschiedliche Bauvolumen mit einer Gwerbenutzung und andererseits Wohnnutzung treffen hier aufeinander. Das Plangebiet ist aktuell zu 100 % versiegelt und die gewerbliche Nutzung ist aufgeben.

Wettbewerb

Die Bonava Wohnbau GmbH hat das Grundstück Ringstraße 8 (Flst.-Nr. 3116/4) erworben. Die Bonava Wohnbau GmbH hat im September 2018 eine Planungskonkurrenz mit fünf Teilnehmern ausgelobt. Der Siegerentwurf wurde von Fischer Architekten GmbH, Mannheim in einer ARGE mit Mijaa Raummanufaktur Architekten, Essen/Darmstadt eingereicht. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden im November 2019 dem Gemeinderat vorgestellt und auf Grundlage des Ergebnisses der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße“ überplant teilweise den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 28 (Baulinien auf der Gemarkung Fellbach), Nr. 213 (Einfacher Bebauungsplan) und Nr. 273 „Baugebietsplan“ (Baugebietsfestsetzungen, hier Gewerbe). Um die beabsichtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung als Innenentwicklungsmaßnahme mit einer gewissen städtebaulichen Verdichtung zu ermöglichen, ist die Anpassung des bestehende Planungsrechts notwendig. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans treten die genannten Bebauungspläne an den Stellen außer Kraft, an denen sie vom neuen Bebauungsplan überlagert werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Besonderheit ist hierbei, dass der sog. Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger - der Bonava Wohnbau GmbH - erstellt wird und selbst Gegenstand des Bebauungsplanes wird. Ergänzt wird dieser in diesem Fall um zeichnerische und textliche Festsetzungen eines klassischen Bebauungsplans. Die Planunterlagen werden ergänzt durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt. Die anfallenden Planungs-, Durchführungs- und Folgekosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Kostenübernahme, Planungsanforderungen, Durchführungsfrist und -verpflichtung werden im Einzelnen im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Dieser wird zu gegebener Zeit zur Beratung vorgelegt.

### Ausgewählte Inhalte aus dem Bebauungsplan

- *Art und Maß der baulichen Nutzung:*

Auf Grund der Umgebungsbebauung ist das Plangebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt. Diese Gebietsfestsetzung erlaubt eine Geschossflächenzahl von bis zu 3,0 und eine Grundflächenzahl von 0,8. Die einzuhaltenden Lärmwerte sind heraufgesetzt. Somit wird deutlich, dass dieser Gebietstyp in verdichteten Gemengelagen mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe Anwendung findet, wie es entlang der Ringstraße im Bestand vorhanden ist. Die Anteile der Nutzungen sind im Urbanen Gebiet nicht vorgeschrieben. Die Bonava Wohnbau GmbH strebt eine Mischung aus Microappartements, Büronutzung und klassischem Wohnungsbau mit sozial geförderten Anteilen an.

- *Besonderheit der Bebauung:*

Die Gebäude sind als Blockrandbebauung um einen grünen Hofbereich angeordnet. Die Parkierung ist in Form einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße geplant.

Die Bebauung weist eine Geschossigkeit von 4 und 5 Geschossen auf, wobei die Abstufung auf drei bzw. vier Geschosse an den Längs- und Querseiten der Gebäude für eine positiv bewegte Gebäudesilhouette sorgt.

### Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann auf die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Auf Wunsch des Vorhabenträgers ist diese dennoch im Januar 2020 durchgeführt worden. Die Gegenüberstellung der Stellungnahmen ist in Anlage 4 ersichtlich.

Hauptsächlich ging es um den Verlust von Gewerbeflächen durch die Planung und die Sorge, dass die bestehenden Gewerbebetriebe durch die neue Wohnbebauung langfristig auf Grund von Lärmimmissionen eingeschränkt werden könnten.

Es werden Lärmschutzmaßnahmen im Projekt erforderlich in Form von baulichen Maßnahmen am Gebäude bzw. als Orientierung der Grundrisse und damit die Anordnung lärmempfindlicher Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite. Diese Maßnahmen sind nicht ungewöhnlich, immer dann, wenn das angestrebte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und Verkehr in innerstädtischen Gemengelagen gelingen soll.

Für die strategische Entwicklung und den Erhalt von Gewerbeflächen in Fellbach finden bereits konzeptionelle Planungen statt.

Von Seiten der Bürger wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Nach dem oben formulierten Beschluss des Gemeinderates werden die Planunterlagen einen Monat im Stadtplanungsamt zur Ansicht und Abgabe einer Stellungnahme ausgelegt. Parallel gehen die Unterlagen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme.

Ein Vorschlag zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird dem Gemeinderat mit dem Satzungsbeschluss zur Abwägung vorgelegt.

**Bis zur Beteiligung wird auch das Artenschutzgutachten vorliegen. Von der Planung sind keine besonders oder streng geschützten Arten betroffen.**

**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:**

1. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Zeichnung, Textteil, Begründung
2. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Gutachten
4. Abwägungstabelle zu Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Die ausführlichen Anlagen zur Vorlage sind digital im Bürgerinformationsportal unter [www.gemeinderat-online.fellbach.org/](http://www.gemeinderat-online.fellbach.org/) abrufbar.**