

Beschlussvorlage
Nr. 127/2020

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Britta Steinerstauch
---------------------	--

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 08.12/1 "Keiferle" (Gartenstraße) im Planbereich 08.12, Markung Fellbach
hier: Auslegungsbeschluss**
Bezug:

Vorlage Nr. 062/2019	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 08.12/1 "Keiferle" (Gartenstraße) Kenntnisnahme Wettbewerbsergebnisses, Beschluss über den Entwurf des 1. Preisträgers als Grundlage für die Bauleitplanung, Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über die örtliche Bauvorschriften, Beschluss über die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Prüfauftrag, ob im Planverfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann
Vorlage Nr. 132/2019	Bebauungsplan 08.12/1 "Keiferle" Änderung Geschossigkeit

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 08.12/1 „Keiferle“ 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.
- die Aufhebung des Baugebietsplanes und des Bebauungsplans 08.12 Keiferle innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemarkung Fellbach zwischen der Gartenstraße und der Straße „Im Keiferle“, nahe der Stettener Straße.

Das Plangebiet ist aktuell durch vier etwa 40 Meter lange Geschosswohnungsbauten bebaut. Es ist umgeben von angrenzender Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke 8130 und 8124/3.

Die Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG beabsichtigt den Neubau von Wohngebäuden auf ihrem Grundstück zwischen Gartenstraße und Im Keiferle.

Wettbewerb

Die Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG (Fewog) hat im Juni 2018 einen Einladungswettbewerb durchgeführt. Mit dem Verfahren eines Einladungswettbewerbs sollte die beste architektonische und städtebauliche Lösung für die zu planende und zu realisierende Hochbaumaßnahme mit Außenanlagen gefunden werden.

Wesentliche Zielsetzung ist ein in Planung, Bau und Betrieb wirtschaftlich optimiertes Gebäudeensemble, das in der architektonischen und funktionalen Umsetzung des Raumprogrammes und der Wirtschaftlichkeit (Bau, Betrieb, Zweckmäßigkeit und Unterhaltung, Nachhaltigkeit und innovative Gebäudetechnik) den Anforderungen der Ausloberin gerecht wird.

Wettbewerbssieger war das bogenvischs buero architekten & stadtplaner GmbH aus München mit Fischer Architekten aus Essen. Der Siegerentwurf ist Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan.

Bebauungsplanverfahren

Um die beabsichtigte Wohnnutzung als Innenentwicklungsmaßnahme mit einer gewissen städtebaulichen Verdichtung zu ermöglichen, ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts notwendig. vorgesehen ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Besonderheit ist hierbei, dass der sog. Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger - der Fewog - 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 Fellbach.

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.

Im September 2019 kam die Vorhabenträgerin im Bebauungsplanverfahren mit der Bitte auf die Stadtverwaltung zu, das nordöstliche Gebäude an der Gartenstraße aus Gründen der Wirtschaftlichkeit um ein viertes zurückgesetztes Staffelgeschoss zu erhöhen. Der Bau- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat stimmten am 19.09.2019 bzw. 01.10.2019 dieser Absicht zu.

Das Grundstück 8124/3 ist nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst. Hier sind die Festsetzungen in Form eines klassischen Angebotsbebauungsplans zu sehen.

Ausgewählte Inhalte aus dem Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung:

Auf Grund der Umgebungsbebauung ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Homogenität des Bestandsgebiets als großräumiges Wohngebiet ist deutlich zu erkennen und ein Qualitätsmerkmal, welches es zu erhalten gilt.

- Maß der baulichen Nutzung:
Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,55 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 fest. Damit werden die gesetzlichen Obergrenzen von 0,4 und 1,2 für Reine Wohngebiete überschritten. Dies ist städtebaulich verträglich, jedoch muss explizit ein Ausgleich auf Seiten der umweltbezogenen Schutzgüter aufgeführt werden und diese Erhöhung der Ausnutzung darf nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen dieser führen. Dieser Nachweis ist auf Ebene des B-Planes zu erbringen.
- Besonderheit der Bebauung:
Die Gebäude sind um einen grünen Innenbereich angeordnet. Sie werden jeweils von Norden bzw. Osten über Laubgänge erschlossen. Die Parkierung ist in Form einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Gartenstraße geplant.
- Artenschutz:
Auf dem Grundstück der Fewog sind Maßnahmen erforderlich, mit denen dem Umgang mit dem Artenschutz Rechnung getragen wird. Nistkästen für Haussperling und Fledermäuse sind an den Neubauten vorzusehen.

Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans treten die Bebauungspläne an den Stellen außer Kraft, an denen sie vom neuen Bebauungsplan überlagert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach dem oben formulierten Beschluss des Gemeinderates werden die Planunterlagen einen Monat im Stadtplanungsamt zur Ansicht und Abgabe einer Stellungnahme ausgelegt. Parallel dazu 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.

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

Die ausführlichen Anlagen zur Vorlage sind digital im Bürgerinformationsportal unter www.gemeinderat-online.fellbach.org/ abrufbar.