

Beschlussvorlage**Nr. 140/2020**

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

AZ./Datum:	61/Li/14.09.2020		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	07.10.2020
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	20.10.2020

Aufstellung eines Bebauungsplans 08.13/4 "Hasentanz I" und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 08.13 "Hasentanz", Markung Fellbach, Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 08.13/2 "Hasentanz I" vom 28.04.1988 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: ---

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans 08.13/4 „Hasentanz I“ und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 08.13 „Hasentanz“, Markung Fellbach sowie die Aufhebung des Bebauungsplans 08.13/2 „Hasentanz I“ innerhalb des o. g. Geltungsbereichs. Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 15.09.2020.
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:

Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von 11.920 m² befindet sich im Südosten des Ortsteils Fellbach und wird begrenzt im Norden und Osten durch die Straße Im Hasentanz (Flurstücksnummer 8329/1) und im Süden durch die Stettener Straße (Flurstücksnummer 8200/0) und im Westen durch die Wohnbebauung der Straßen im Krautgärtle. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 8316/1, 8317/1, 8318/1, 8318/2, 8319/1, 8320/1, 8321/1, 8322/1, 8324/1 und 8324/2.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist das Gebiet als Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich, Aussiedlerhof“ (SO A) dargestellt. Die beabsichtigte Sondergebietsnutzung ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 08.13/2 „Hasentanz I“ vom 28.04.1988. Die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Aussiedlergebietes war zum Zeitpunkt der Aufstellung erforderlich, da sich einerseits in der Fellbacher Ortslage mehrere landwirtschaftliche Betriebe überwiegend aus dem Weinbaubereich befanden, welche am bisherigen Standort in ihren Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt waren und auch teilweise Störungen der durch Wohnbebauung geprägten Umgebung hervorriefen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan vom 22.10.1987). Mit der Ausweisung als Gruppenstandort für Aussiedlerhöfe (zwölf Grundstücke) sollte zugleich „die Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben in den Außenbereich unterbunden werden“ (s. o.). Der Standort südlich der Rommelshauer Straße wurde als geeignet angesehen, da sich die Planung in die Ortsrandlage einzufügen und eine gute Anbindung an die Feldflur gegeben schien. Zudem sollte er einen Puffer zwischen der B312 und dem angrenzenden Wohngebiet bilden. Es wurde anhand des beauftragten Schallgutachtens befunden, dass ohne die Erhöhung des Walls zur Bundesstraße und zusätzliche Schallmaßnahmen in bestimmten Bereichen kein Allgemeiner Wohnungsbau möglich sei. Der Bebauungsplan geht in seinen Festsetzungen z. B. durch die zonierte Nutzungsfestsetzungen (SO 1-4) auf die Lärmproblematik ein.

Anlass / Ziel der Planung

Im Jahr 2020 sind vier Grundstücke in diesem Gebiet noch nicht bebaut. Aufgrund des Wohnungsmangels im Fellbacher Stadtgebiet hat sich die Stadt Fellbach entschieden, mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplan auf diese Situation einzugehen und eine Wohnnutzung auf den noch nicht vermarkteten Grundstücken zu ermöglichen, obgleich hier mit erheblichen Einschränkungen der geplanten Wohnnutzung aufgrund der weiterhin vorhandenen Lärmproblematik auszugehen ist.

Immissionsschutz

Das im Jahr 2019 im Vorgriff auf einen möglichen Bebauungsplan durchgeführte Schallgutachten des Büros Dr. Schäcke + Bayer GmbH hat die Werte aus den 1980er Jahren bestärkt: Die Orientierungswerte sind am Tag mit Werten von 60 dB(A) und nachts mit 50 dB(A) auf einem Großteil der noch unbebauten Flächen deutlich überschritten. Als Lösungsansatz wird seitens des Gutachters entweder die deutliche Erhöhung des Walls entlang der Bundesstraße gesehen oder schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen, sodass auch während der Nacht bei geschlossenen Fenstern sowohl der Schallschutz als auch eine entsprechende Grundlüftung in den Gebäuden gewährleistet sind.

Luftschadstoffgutachten

Die wesentlichen Ergebnisse des ebenfalls im Jahr 2019 durch das Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe durchgeführten Gutachtens (Berechnung der Schadstoffbelastung) liegen darin, dass die NO₂-Grenzwert der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 40 µg/m³ im überwiegenden Bereich der noch unbebauten Grundstücke überschritten wird und eine „Belüftung

von Wohnräumen nur über Bereiche oder Gebäudeseiten erfolgen sollte, die nicht mit den genannten Konzentrationsbereichen belegt sind, was auch für mögliche geplante Gebäude zutrifft". Das bedeutet, dass innerhalb bestimmter Bereiche im Süden des Plangebiets keine natürliche Belüftung von Wohngebäuden erfolgen kann.

Artenschutz

Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, ist eine vorbereitende artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Im Rahmen dessen können Betroffenheiten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG frühzeitig erkannt, Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.

Neues Planungsrecht

Die Verwaltung beabsichtigt für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (s. o) einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, insbesondere um die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung zu ändern. 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 der Träger öffentlicher Belange kann nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

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 15.09.2020