

**Beschlussvorlage**
**Nr. 187/2020**

<b>Federführung</b>	Dezernat III Stadtplanungsamt Lischeck, Inga
---------------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	61 Li/13.11.2020		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	10.12.2020
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2020

**Aufstellung des Bebauungsplanes 06.03/3 „Kühegärten,, und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften in den Planbereichen 06, 06.03 „Kühegärten“, 06.04 „Mittlerer Weg,, und 11 sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 06.03 "Kühegärten" innerhalb des vorgenannten Geltungsbereichs, Markung Fellbach hier:**

**1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**

**Bezug:**

BA	vom 16.02.2017	n. ö.	(Vorlage 013/2017)
GR	vom 07.03.2017	ö.	(Vorlage 013/2017)
BA	vom 12.10.2017	n. ö.	(Vorlage 110/2017)
GR	vom 24.10.2017	ö.	(Vorlage 110/2017)
VA	vom 17.09.2019	n. ö.	(Vorlage 092/2018/3)
BVKA	vom 17.09.2019	n. ö.	(Vorlage 092/2018/3)
GR	vom 01.10.2019	n. ö.	(Vorlage 092/2018/3)
VA	vom 17.09.2019	n. ö.	(Vorlage 145/2019)
BVKA	vom 17.09.2019	n. ö.	(Vorlage 145/2019)
GR	vom 01.10.2019	n. ö.	(Vorlage 145/2019)
BVKA	vom 14.11.2019	n. ö.	(Vorlage 172/2019)
GR	vom 26.11.2019	ö.	(Vorlage 172/2019)
BVKA	vom 17.09.2020	n. ö.	(Vorlage 116/2020)
GR	vom 29.09.2020	ö.	(Vorlage 116/2020)

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans 06.03/3 „Kühegärten“ (Kühegärten – Apfelweg) und einer Satzung über örtlichen Bauvorschriften in den Planbereichen 06, 06.03 „Kühegärten“, 06.04 „Mittlerer Weg“ und 11 sowie die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 06.03 „Kühegärten“ innerhalb des vorgenannten Geltungsbereichs, Markung Fellbach.  
Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 09.11.2020.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Fellbacher Stadtgebietes und wird nördlich begrenzt durch die Kienbachstraße, östlich durch eine Wohnbebauung, südlich durch Kleingartengrundstücke und westlich mit einem neu zu definierenden Ortsrand. Die angrenzende Nutzungsstruktur ist sehr heterogen: Tennisplätze im Norden, landwirtschaftliche Flächen im Westen, ein Gartenhausgebiet im Süden und eine Tankstelle, eine Kirche und ein Wohngebiet im Osten. Die Wohnnutzung mit vorwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern stammt aus den 1960er-Jahren.

Das geplante Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 27.400 m<sup>2</sup> und enthält Teile der städtischen Flurstücke 4744/0, 4942/0, 5013/0 (Wege) und 4743/0, die privaten Flurstücke 4917/1, 4921/2, 4922/0, 4923/0, 4924/0, 4925/0, 4926/0, 4927/0, 4928/0, 4929/0, 4930/0, 4984/1, 4983/2, 4985/1, 4986/0, 4988/1, 4988/2, 4989/1, 4989/2, 4990/0, 4991/1, 4991/2, 4991/3, 4992/0, 6153/3, 6153/4, 6153/5, 6153/6, 6155/0, 6156/1, sowie Teile der privaten Flurstücke 6154/1 und 6156/2.

Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Wohnbauoffensive 2020 hat sich die Stadt Fellbach zum Ziel gesetzt, die vorhandenen städtischen Innenentwicklungspotenziale für sozialgerechten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Das Gebiet „Kühegärten“ gehört zu den schneller entwickelbaren Flächen der Wohnbauoffensive. Es soll ein Wohnquartier entwickelt werden, das sich gut an das vorhandene Siedlungsgefüge anschließt und eine hohe städtebauliche und ökologische Qualität im Übergang in die freie Landschaft beinhaltet.

Wettbewerbsergebnis / Städtebau

Im Jahr 2019 wurde eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, aus dem als erster Preisträger das Tübinger Büro Hähning Gemmeke hervorgegangen ist (vgl. Vorlage 116/2020).

Die Erschließung ist als Ringerschließung unter Einbezug der bestehenden Eugenstraße und des Kirchenwegs als verkehrsberuhigte Wohnstraße geplant. Bestehende Geh- und Radwegeverbindungen werden aufgenommen und fortgeführt, kleine integrierte Quartiersplätze sollen Kommunikations- und Aufenthaltsorte schaffen mit zugeordneten Mobilitätspunkten. Private und öffentliche Räume sind klar zониert und ablesbar.

Der Wettbewerbsentwurf sieht einen relativ hohen Anteil an Einfamilienhäusern mit einer großen Varianz an unterschiedlichen Typologien wie Gartenhofhäuser, Duplexhäuser oder klassischen Einfamilienhäusern mit differenzierten Wohnungstypen vor. Das Gebiet ist städtebaulich in drei Abschnitte gegliedert:

- Im nördlichen Teil ist eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbau, die eine lärmschützende Wirkung gegenüber den vorhandenen Tennisplätzen einnimmt, vorgesehen. Zum Landschaftsraum hin sind punkthafte Duplexhäuser und ein Mehrgenerationenhaus sowie verdichtete Gartenhofhaus-Cluster geplant.
- Im mittleren Teil werden die bestehenden Bebauungsstrukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern weiterentwickelt.
- Im südlichen Teil bildet ein Atelierhaus-Cluster den Übergang zum Landschaftsraum als kompaktes, gereihtes, verdichtetes Gebäudeensemble. Dieser Teilbereich des Wettbewerbsergebnisses wird derzeit von den Architekten auf seine Nutzungsstruktur hin überprüft und gegebenenfalls überarbeitet.

Ein im Bestand vorhandener Grünbereich mit Baumbestand in Richtung Kienbachstraße soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben bzw. im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.

Der Siegerentwurf wird derzeit planerisch von dem Büro Hähmig Gemmeke konkretisiert (z. B. hinsichtlich der Erschließung und der Parkierung und der Schärfung von öffentlichen und privaten Flächen). Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung in den Bebauungsplanvorentwurf.

## **Übergeordnete Planung**

### Regionalplan

Für das Bebauungsplangebiet trifft der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart folgende Festlegungen: Zu großen Teilen befindet es sich innerhalb eines Gebietes für die Landwirtschaft und im südlichen Teilbereich innerhalb eines regionalen Grünzugs. Regionale Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Sie dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Regionale Grünzüge sind von Bebauung freizuhalten und sind als Ziel der Raumordnung für die kommunale Bauleitplanung bindend.

Es ist daher zu prüfen, ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist das Gebiet im Bestand als landwirtschaftliche Fläche (LE), Grünfläche (Sportplatz), Gartenhausgebiet (SG) sowie Wohnbaufläche (W) dargestellt. Des Weiteren ist eine geplante Umgehungsstraße dargestellt, welche jedoch nicht mehr realisiert werden soll. Der entsprechende Straßenabschnitt im Bereich zwischen der Einmündung Kienbachstraße in die Esslinger Straße im Norden und der Einmündung im Kreuzungsbereich Esslinger Straße / Untertürkheimer Straße im Süden wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (vgl. Vorlage 013/2017).

Ein kleiner Teilbereich des Plangebiets im Südwesten / Süden liegt innerhalb eines Quellschutzgebietes, Mineralquellenschutzgebiet der Zone III (mit Zonen I und II).

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung wird die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu dem aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt.

## **Rechtskräftige Bebauungspläne**

In Teilen befindet sich das Plangebiet innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 06.3 „Kühegärten“, 06.05 I „Gartenhausgebiet Dietbach, Gaffer, Brügel, Hecken, Vogler“ und 06.04/1 „Sportgelände westlich der Esslinger Straße im Bereich der Gewanne am inneren mittleren Weg, Mautenäcker, am Cannstatter Weg. Die Aufhebung des Bebauungsplanes 06.03 in einem kleinen Teilbereich, der nicht vom aufzustellenden Bebauungsplan 06.03/3 überlagert wird, wird erforderlich und parallel durchgeführt (vgl. Vorlage 191/2020).

### Geplantes Umlegungsverfahren

Das amtliche Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB soll Anfang 2021 eingeleitet und parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeführt 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 09.11.2020
- Anlage 2: Überlagerung Bebauungspläne 13.11.2020