

Beschlussvorlage
Nr. 191/2020

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

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

Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes 06.03 "Kühegärten" im Planbereich 06.03 Kühegärten, Markung Fellbach hier:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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)
BVKA	vom 10.12.2020	n. ö.	(Vorlage 187/2020)
GR	vom 15.12.2020	ö.	(Vorlage 187/2020)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans 06.03 „Kühegärten“, welcher am 08.08.1968 in Kraft getreten ist, im Planbereich 06.03 „Kühegärten“, Markung Fellbach.
Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 13.11.2020.
2. Die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Fellbacher Stadtgebietes westlich der Esslinger Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 11.168 m² und enthält Teile der städtischen Flurstücke 4942 (Weg) sowie 5001, 5002, 5004, 5005 und Teile der privaten Flurstücke 4931, 4932, 4933, 4934, 4935, 4936, 4993, 4994, 4995, 4996, 4997, 4998, 4999/1, 4999/2, 5000, 5003/1, 5003/2, 5006/1, 5006/2, 5007, 5008, 5009, 5010 und 5011.

Ziel und Zweck der Planung

Hintergrund der vorgesehenen Aufhebung ist, dass der rechtskräftige Bebauungsplan 06.03 „Kühegärten“ so nicht mehr umgesetzt werden kann, da das Ziel einer Umgehungsstraße aufgegeben wurde. Stattdessen wird ein neues Wohngebiet nach dem Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung geplant, das zu großen Teilen den Bebauungsplan in dem Bereich, der bislang noch nicht umgesetzt wurde (s. Anlage 2) überlagert. Der östliche Teil des Bebauungsplanes hingegen wurde bereits in Form von Wohngebäuden (östlich des Apfelweges, südlich der Eugenstraße sowie nördlich des Kastanienweges) und einer Tankstelle (südlich der Kienbachstraße) realisiert. Zudem wurde im Jahr 1979 der Bebauungsplan 06.03 durch den Bebauungsplan 06.03/2 „Kühegärten“ (Neuapostolische Kirche) geändert: Inhalt war die Realisierung eines Wohnhochhauses südlich des Kastanienweges sowie einer neuapostolischen Kirche. Der südwestliche Teil des Bebauungsplanes 06.03 ist von der Überlagerung nicht betroffen und muss daher aufgehoben werden (s. Anlage 1), da hierfür keine städtebaulichen Ziele mehr bestehen und das Gebiet wieder als Außenbereich behandelt werden soll.

Übergeordnete Planung

Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart trifft folgende Festlegungen: Er befindet es sich innerhalb eines Gebietes für die Landwirtschaft und im südlichen Teilbereich innerhalb eines regionalen Grünzugs.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist das Gebiet im Bestand als landwirtschaftliche Fläche (LE) sowie als 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 und Vorlage 187/2020).

Das Aufhebungsgebiet liegt innerhalb eines Quellenschutzgebietes, Mineralquellenschutzgebiet der Zone III (mit Zonen I und II).

Teilaufhebung des Bebauungsplans 06.03

Auf das Ziel, eine Trasse für die sogenannte ‚Westumfahrung südliche Esslinger Straße‘ freizuhalten, wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 07.03.2017 (Kühegärten - Apfelweg) auf Grundlage der Untersuchung im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes 2013 verzichtet (vgl. Vorlage 013/2017). Sowohl verkehrliche, als auch stadtplanerische, landschaftsplanerische und finanzielle Argumente sprachen für die Aufgabe der Umfahrung.

Bezüglich einer Umplanung zugunsten eines Wohngebiets ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 06.03 (s. Anlage 1) erforderlich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in dem betreffenden Bereich wird demzufolge wieder auf die Grundlage des § 35 BauGB (Außenbereich) zurückfallen.

Hierfür sind die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) erforderlich. Zudem muss seitens der Verwaltung eine Begründung der Aufhebung einschließlich eines Umweltberichtes erarbeitet werden. Der aufzuhebende Plan wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Einsichtnahme bereitgestellt. Der in Kraft bleibende Teil 06.03 kann selbstständig fortbestehen.

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 Teilaufhebung vom 13.11.2020
- Anlage 2: Überlagerung von Bebauungsplänen vom 13.11.2020