Fellbach

Beschlussvorlage **Nr. 028/2021**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungamt Philipp Nagel

AZ./Datum:	III-61-NaP/14.01.2021		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	11.02.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	23.02.2021

Aufstellung eines Bebauungsplanes 30.07/5 "Grund II" (Kemmler) und Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften 30.07/5 "Grund II" (Kemmler) im Planbereich 30.07, Markung Oeffingen
hier:
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)
2. Durchführung im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Bezug:

BVKA vom 11.07.2019	TOP 10.5	n.ö.	(Verschiedenes)
BVKA vom 19.09.2019	Vororttermin		
BVKA vom 09.10.2019	TOP 10.2	n.ö.	(Verschiedenes)

Beschlussantrag:
Der Gemeinderat beschließt:

1. den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 30.07/5 „Grund II" (Kemmler) und den Aufstellungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften 30.07/5 „Grund II" (Kemmler) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO.

2. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Sachverhalt/Antragsbegründung

Plangebiet
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oeffingen und hier östlich der L 1197 bzw. nördlich der Freibergstraße im Gewerbegebiet Oeffingen. Der Planbereich wird durch die beiden Straßenzüge Benz- und Dieselstraße umgrenzt. Im Westen folgen auf den Abgrenzungsbereich landwirtschaftliche Flächen. Im Gewerbegebiet Oeffingen befinden sich Einzelhandelsbetriebe sowie verschiedene Gewerbebetriebe. Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich gewerbliche Bauten, im nordöstlichen Bereich jedoch auch ein Wohngebäude. Das Plangebiet ist durch die Buslinie 60 (Haltestelle Dieselstraße, 4 Minuten Fußweg) an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Der 20.710 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 2780 und Teilstücke der Grundstücke Flst.-Nr. 2760/1, 2770 und 2771.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 14.01.2021.

Ziel und Zweck der Planung
Die Lagerhalle, die sich nahezu mittig auf dem Firmengelände befindet, soll abgerissen werden und durch einen neuen und insbesondere höheren Gebäudekörper ersetzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan, welcher für die neue Planung heranzuziehen ist, gilt für den nördlichen Teil des Firmengeländes. Er lässt jedoch die beabsichtigte Höhe der Neuplanung nicht zu. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den Bereich der neuen Gebäudeplanung erforderlich.

Übergeordnete Planungen
Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal - zuletzt geändert Juli 2019 - sieht im Bereich des Plangebiets „Gewerbliche Bauflächen (Bestand)" vor. Die beabsichtigte Planung ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen.

Bebauungsplan
Der gültige Bebauungsplan 30.07/1 „Grund II" aus dem Jahre 1990 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung wird durch den vorhandenen Bebauungsplan nicht abgesichert, daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Ein Bebauungsplan, der der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter aufweist. Zudem darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, beinhalten und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.
Das betroffene Plangebiet allein weist nur eine Gesamtfläche von 20.710 m² auf, die bisher absehbar festzusetzende überbaubare Fläche beträgt bisher lediglich 19.046 m². Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, bei einer voraussichtlichen Grundflächenzahl von 0,8, beträgt 15.207 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

sowie die vorgenannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a sind daher gegeben. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen klassischen Fall der Innenentwicklung. Durch das geplante Vorhaben werden primär bereits heute versiegelte Flächen überplant.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich, da diese gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB so gewertet werden, als wären sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen. Des Weiteren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Vom Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange möchte die Verwaltung der Stadt Fellbach Gebrauch machen. An Stelle der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und ihr mitgeteilt dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Hierzu wird die Verwaltung der Öffentlichkeit im Weiteren entsprechende Informationen zur Verfügung stellen.

Umweltbelange

Es liegen bereits folgende umweltbezogene Informationen vor:

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung:
Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass eine Berührung von Verbotstatbeständen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erst nach Abschluss einer Brutvogelkartierung, einer Reptilienuntersuchung mit Schwerpunkt Zauneidechsen und einer Fledermausuntersuchung beurteilt werden kann. Die erforderlichen vertiefenden Untersuchungen (SaP) wurden bereits beauftragt und deren Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf der Planung, Berücksichtigung finden.

Schalltechnische Untersuchung:
Zur Beurteilung der künftigen Situation an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung (Wohngebäude „Benzstraße 14") wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, welche zum Ergebnis kommt, dass der zulässige Immissionsrichtwert „tags" für Gewerbegebiete eingehalten und um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. Mit Nachtbetrieb (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) des angesiedelten Gewerbebetriebes ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Somit ergeben sich gegenüber der heutigen Situation keine relevanten Veränderungen der schalltechnischen Situation. Es sind daher aktuell keine Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen.

Inhalt der beabsichtigten Planung
Ziel ist es, insbesondere die maximal zulässige Gebäudehöhe zu erhöhen, um damit die beabsichtigte Planung zur Genehmigungsfähigkeit zu führen. Die Überführung der bisher rechtskräftigen Festsetzungen in aktuelles Bauplanungsrecht erfordert zwangsläufig eine Neuabwägung aller Bestandteile der neuen Planung. Beispielsweise führt die Festsetzung einer höheren maximal zulässigen Gebäudehöhe zu notwendigen Anpassungen der bisherigen Festsetzungen (z. B. wird die Ergänzung einer Festsetzung über die Baumasse-

zahl erforderlich), sodass sämtliche Inhalte der Planung insgesamt erneut ermittelt bzw. überprüft, abgewogen und festgesetzt werden müssen.
Zugleich soll die Gestaltung zukünftiger Neubebauung an die heutigen Anforderungen der modernen (Stadt-)Gestaltung angepasst werden.

Örtliche Bauvorschriften
Zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung im Plangebiet und um eine bestmögliche gestalterische Einbindung der möglichen Neubebauung in die nähere Umgebung zu gewährleisten, werden Örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil aufgestellt.
Im Weiteren soll ein Grünkonzept inklusive Dachbegrünung erarbeitet werden, siehe BVKA vom 09.10.2019.

Als nächsten Schritt, bereitet die Verwaltung den Abschluss eines Planungskostenübernahmevertrags mit dem Vorhabenträger des Hallenneubaus vor.

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 Stadtplanungsamts vom 14.01.2021 mit Darstellung des abgängigen und des neu zu errichtenden Gebäudes, maßstabslos, DIN A4

Anlage 2: Luftbild mit Darstellung des Abgrenzungsbereich, maßstabslos, DIN A4

Anlage 3: Plandarstellung der Ansichten und Schnitte, maßstabslos, DIN A4