

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

AZ./Datum:	III/61 bst/12.02.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	11.03.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	23.03.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
08.12/1 "Keiferle" im Planbereich 08.12, Stadtteil Fellbach
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**

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
Vorlage Nr. 127/2020	vorhabenbezogener Bebauungsplans 08.12/1 „Keiferle“, öffentliche Auslegung, Aufhebung des Baugebietsplanes und des Bebauungsplans 08.12 Keiferle innerhalb des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplans.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Behandlung der während der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Abwägungsvorschlages der Verwaltung (Anlage 4).

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 08.12/1 Keiferle im Stadtteil Fellbach in der Fassung vom 03.09.2020/18.01.2021 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung (Anlage 1 und 3).
Es gilt die Begründung vom 03.09.2020/22.10.2020/18.01.2021.

Maßgebend ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

3. die Einstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Baugebietsplanes und des Bebauungsplans 08.12 Keiferle innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Fellbach zwischen der Gartenstraße und der Straße Im Keiferle, nahe der Stettener Straße.

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

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

Planungserfordernis

Die Grundstückseigentümerin - Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG (FEWOG) - beabsichtigt ihr gesamtes Grundstück 8130 baulich neu zu entwickeln. Die bestehende Zeilenbebauung soll abgerissen werden und es ist beabsichtigt, die städtebauliche Struktur neu zu ordnen, um langfristig eine verträgliche Entwicklung zu initiieren. Der Wunsch nach Nachverdichtung und zusätzlicher Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Modernisierung der Bebauung ist wirtschaftlich nicht tragfähig. So ist eine Neubebauung sinnvoll, die mit der gewählten Anordnung der Gebäude eine identitätsstiftende bauliche Einheit schafft und durch den innenliegenden Freianlagenbereich eine funktionierende Nachbarschaft unterstützt.

Ebenfalls einbezogen ist das Grundstück 8124/3 einer privaten Eigentümergemeinschaft. Durch die Einbeziehung dieses einzelnen Grundstücks ist eine sinnvolle bauliche Ergänzung zur Planung der FEWOG zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Der Bebauungsvorschlag, der als Basis für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes hervorgegangen ist, kann mit bestehendem Bauplanungsrecht nicht umgesetzt werden, daher ist dieses anzupassen.

Bebauungsplanverfahren

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 durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt ergänzt.

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

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Beschluss zum unterzeichneten Durchführungstrag, der als Städtebaulicher Vertrag die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt, die Kostenübernahme regelt und in diesem Fall auch die Ausgleichsmaßnahmen. Entscheidend ist die enthaltene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wurde abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist entbehrlich, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Umweltbelange wurden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Die erforderliche artenschutzfachliche Untersuchung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht vermieden werden kann. Für den Ausgleich sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Die Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) dargestellt.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 12.11.2020 bis 18.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich aus.

Während dieser öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im November/Dezember statt. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Abwägungstabelle (Anlage 4) gegenübergestellt.

Änderungen zu den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans

Auf Grund der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich inhaltliche Ergänzungen im Textteil unter Hinweise durch die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ergeben. Es wurden Ergänzungen zur Geotechnik und zum Schutz des Grundwassers vorgenommen.

Auch in der Begründung wurden auf Grund der Stellungnahme des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis Änderung zum Thema Artenschutz notwendig. Diese Änderungen sind in einem gesonderten Dokument in kursiv kenntlich gemacht (Anlage 2).

Alle gemachten Änderungen schaffen keine neue Betroffenheiten; somit ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich. Die Änderungen haben klarstellenden Charakter.

Aufhebungsverfahren für geltendes Planungsrecht

Mit der Vorlage 127/2020 wurde vorsorglich die Aufhebung des bisher geltenden rechtskräftigen Baugebietsplanes und des Bebauungsplans Keiferle 08/12 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dem Gemeinderat zum Beschluss vorlegt. Die Aufhebung ist nicht mehr erforderlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die genannten Bebauungspläne in den Bereichen außer Kraft, in denen sie von diesem neuen Bebauungsplan überlagert 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:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Textteil vom 03.09.2020/18.01.2021 und Begründung vom 03.09./22.10.2020/18.01.2021
2. Begründung vom 03.09./22.10.2020/18.01.2021 mit verfolgbaren Änderungen
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Abwägungstabelle mit Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange