

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

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| AZ./Datum: | III/ 61 bst/04.03.2021/04.03.2021 | | |
| Gremium | Behandlung | Sitzungsart | Sitzungsdatum |
| Bau- und Verkehrsausschuss | zur Vorberatung | öffentlich | 15.04.2021 |
| Gemeinderat | zur Beschlussfassung | öffentlich | 27.04.2021 |

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.02/3 "Äußere Bahnhofstraße" im Planbereich 03.02, Stadtteil Fellbach
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**

Bezug:

- Vorlage Nr. 064/2014 Aufstellung des Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße" und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02 Äußere Bahnhofstraße, Markung Fellbach
- Vorlage Nr. 043/2019 Städtebaulicher Wettbewerb für das Gebiet Ringstraße 8 in Fellbach (Kenntnisnahme des Wettbewerbsergebnisses und Beschluss über den Entwurf des 1. Preisträgers als Grundlage für einen Bebauungsplan
- Vorlage Nr. 178/2019 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.02/3 "Äußere Bahnhofstraße" (Ringstraße 8) im Planbereich 03.02, Markung Fellbach, Aufhebung Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Äußere Bahnhofstraße" vom 13.05.2014, Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Äußere Bahnhofstraße" (03.02/3) und über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 03.02, Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vorlage Nr. 126/2021 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.02/3 "Äußere Bahnhofstraße" (Ringstraße 8) im Planbereich 03.02, Stadtteil Fellbach, Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.02/3 Äußere Bahnhofstraße im Stadtteil Fellbach in der Fassung vom 03.09.2020/18.01.2021 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung (Anlage 1 und 2).

Es gilt die Begründung vom 03.09.2020/22.10.2020/18.01.2021

Es wird festgestellt, dass die Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit nicht berücksichtigt werden können.

2. die Einstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Baugebietsplans und des Bebauungsplans Bahnunterführung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2.700 m² liegt östlich der Bahnhofstraße an der Ringstraße, in unmittelbarer Nähe zum Fellbacher Bahnhof. Südlich angrenzend befindet sich eine große, nahezu unbebaute Baufläche, die als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen genutzt ist. Das Plangebiet liegt inmitten einer heterogenen Struktur; sowohl hinsichtlich baulichen als auch nutzungsbezogenen Gesichtspunkten. Unterschiedliche Bauvolumen mit einer Gewerbenutzung einerseits und Wohnnutzung andererseits treffen hier aufeinander.

Das Plangebiet ist aktuell zu 100 % versiegelt und die gewerbliche Nutzung ist aufgeben.

Planungserfordernis

Die Aufgabe der ehemals gewerblichen Nutzung und der damit verbundene Eigentümerwechsel eröffnet die Möglichkeit, das Areal städtebaulich aufzuwerten und einer gemischten Nutzung zuzuführen und damit einen Impuls für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu geben. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudeensembles, welches ein Nebeneinander von Wohnungen und Büroeinheiten beinhaltet. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist einerseits die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und von Büroflächen in direkter Nähe zum Bahnhof in zentraler Lage. Das Grundstück wird mit einer eingeschossigen Tiefgarage unterbaut.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und Vielfalt wurde für das Grundstück ein Wettbewerbsverfahren in Form einer Planungskonkurrenz mit Auftragsversprechen durchgeführt.

Grundlage für den Bebauungsplan ist das vom Preisgericht empfohlene Wettbewerbsergebnis.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes kann nun eine qualitativ hochwertige Bebauung umgesetzt werden, die die Planungsvorgaben und die städtebaulichen Zielsetzungen bezüglich Anordnung, Höhe, Gliederung und Gestaltung der Baukörper sowie in der Ausgestaltung der Freifläche im hohen Maße berücksichtigt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen, sozialen und wohnungspolitischen Ziele auch im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Besonderheit ist hierbei, dass der sog. Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger - der Bonava Wohnbau GmbH - erstellt wird und selbst Gegenstand des Bebauungsplans wird. Ergänzt wird der Vorhaben- und Erschließungsplan um zeichnerische und textliche Festsetzungen eines klassischen Bebauungsplans. Die Planunterlagen werden außerdem durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt vervollständigt.

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Beschluss zum unterzeichneten Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, der als Städtebaulicher Vertrag die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt. Entscheidend ist die enthaltene Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer vereinbarten 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.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange gibt es keine Beeinträchtigung. Um nachteilige Umweltauswirkungen aus der bestehenden Lärmbelastung zu minimieren, sind entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Das Plangebiet ist zudem mit Altlasten belastet, die aufgrund eines Sanierungskonzeptes - umgesetzt durch den Vorhabenträger - nicht zur Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen.

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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Auf Wunsch der Vorhabenträgerin ist diese dennoch im Januar 2020 durchgeführt worden. Mit Rahmen der Vorlage 126/2020 wurden die Stellungnahmen abschließend abgewogen. Aus Gründen der Vollständigkeit ist die Gegenüberstellung der Stellungnahmen nochmals als Anlage 3 angefügt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zu diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen ein.

Die zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im November/Dezember 2020 statt.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 16.11.2020 bis 17.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ein zweites Mal im Rathaus öffentlich aus.

Während dieser öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in den beiden Abwägungstabellen (Anlage 4 und 5) gegenübergestellt.

Änderungen zu den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans

Auf Grund der Stellungnahme des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wurden die Hinweise im Bebauungsplan und die Begründung zum Thema Altlasten ergänzt. Änderungen in der Begründung sind in einem gesonderten Dokument in kursiv kenntlich gemacht (Anlage 2).

Den Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg wurde ebenfalls durch die Ergänzung der Hinweise im Bebauungsplan Rechnung getragen.

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.

Die Vorhabenträgerin hat die Anzahl der Businessappartements von 36 auf 30 reduziert. Damit reduziert sich auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze. Der TG-Grundriss und der Stellplatznachweis im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entsprechend angepasst. So erklärt sich sein neuer Stand.

Aufhebungsverfahren für geltendes Planungsrecht

Mit der Vorlage 126/2020 wurde vorsorglich die Aufhebung des bisher geltenden Planungsrechts im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Die Aufhebung ist nicht mehr erforderlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt bisheriges Planungsrecht in den Bereichen außer Kraft, in denen es von diesem neuen Bebauungsplan überlagert wird.

Abschluss des Verfahrens

Mit dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat ist das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Stadtanzeiger tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

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./20.10.2020/18.01.2021 mit verfolgbaren Änderungen
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Abwägungstabelle mit Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
5. Abwägungstabelle mit Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
6. Abwägungstabelle mit Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB