

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häussermann, Maiké
--------------	--

AZ./Datum:	Hn/29.03.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	06.05.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	18.05.2021

**Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
09.01/3 Wiesenäcker (Wohnen für Bedürftige) im Planbereich 09.01
Wiesenäcker, Stadtteil Fellbach
hier: Auslegungsbeschluss**

Bezug:

Vorlage 111/2019
Vorlage 170/2019

BVKA vom 09.10.2019, GR vom 22.10.2019
BVKA vom 14.11.2019, GR vom 26.11.2019

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 09.01/3 Wiesenäcker und seine Begründung jeweils vom 04.03.2021 sowie die vorliegenden Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.

Sachverhalt/Antragsbegründung:Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Fellbach, südlich der Ernst-Heinkel-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1008, 1009 und 1011 und Teile der Flurstücke 889, 955, 1010. Maßgebend ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes vom 04.03.2021. Um die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz umsetzen zu können, wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Flurstücke 1008 und 1009 nach Sü-

den erweitert. Da die Erweiterung des Geltungsbereichs keine weiteren Bauflächen beinhaltet, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b Baugesetzbuch weiterhin gegeben. Im Westen wurde der Geltungsbereich reduziert. Die hier ursprünglich geplante Regenwasserversickerung ist auf Grund der Topographie nicht möglich. Diese Fläche soll im westlich angrenzenden Plangebiet für die Feuerwehr als Ausgleichsfläche Berücksichtigung finden.

Der heutige Bestand gliedert sich in drei unterschiedliche Bereiche. Im Norden befindet sich eine Wiesenfläche mit Bäumen als nicht zugeordnete Reserve-Ausgleichsfläche, im Süden landwirtschaftlich genutzte Fläche und dazwischen der Feldweg 955, auf dem der Württemberger Weinradweg verläuft.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7.280 m² und befindet sich in städtischem Besitz.

Ziel und Zweck der Planung

Als Ersatz für die vorhandenen Obdachlosenunterkünfte Bruckstraße 80 – 82 und 90 - unweit dieses Plangebiets - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung im Oktober 2019 beschlossen, eine Fläche an der Ernst-Heinkel-Straße als Wohnbaufläche zu entwickeln und im November 2019 hierfür den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Vorgesehen ist neben dem „Wohnraum für Bedürftige“ auch sozial geförderter Wohnraum.

Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan Unteres Remstal

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - stellt für den nördlichen Bereich eine geplante Grünfläche und für den südlichen eine geplante Wohnfläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan 09.01 „Wiesenäcker“ aus dem Jahre 1966 setzt für die Fläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans tritt dieser an den Stellen außer Kraft, an denen er vom neuen Bebauungsplan überlagert wird.

Der Bebauungsplan 09.01/3 „Wiesenäcker“ wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird die Umsetzung des Ziels, Wohnraum zu schaffen, ermöglicht. Um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten, orientieren sich die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Durch die vorgegebenen Höhen ist eine bis zu 3-geschossige Bebauung möglich. Um eine hohe Flexibilität für das geplante wettbewerbliche Verfahren zu erreichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche großzügig durch Baugrenzen festgesetzt. Es wurde für den Bereich des „Wohnen für Bedürftige“ ein Abweichen vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht ermöglicht, um eine städtebauliche Verdichtung und die baulich ablesbare Sozialkonzeption der Machbarkeitsstudie zu ermöglichen.

Die festgesetzten Flachdächer, die ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sicherstellen, sind zu begrünen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Norden wer-

den über eine Pflanzbindung gesichert. Im Süden des Gebiets werden eine Baumreihe als Leitstruktur und eine artenreiche Wiese als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für Fledermäuse entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung angelegt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung der geplanten Feuerwehr inkl. möglichem Rettungszentrum westlich angrenzend erstellt. Durch die neue Wohnnutzung sollen keine Einschränkungen für diese Planung entstehen. Dies führt bei der Wohnnutzung zu Vorgaben in Bezug auf Grundrissorientierung, Umgang mit Fenstern und Gestaltung von Außenwohnbereichen.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil aufgestellt.

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 vom 04.03.2021
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf vom 04.03.2021
- Anlage 3: Begründung (Entwurf) vom 04.03.2021
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 17.10.2019
- Anlage 5: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 19.11.2020
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung vom 12.02.2021
- Anlage 7: Luftbildauswertung auf Kampfmittel 11.11.2019