

**Beschlussvorlage****Nr. 117/2021**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Maike Häußermann
--------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	III/61-Hn/12.05.2021		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	10.06.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	22.06.2021

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 30.05 "Dorfgärten II" im Planbereich 30.05 Dorfgärten II  
hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss****Bezug:**

BA vom 06.12.2018	n.ö.	mündlicher Bericht
BVKA vom 19.09.2019	n.ö.	mündlicher Bericht
BVKA vom 20.02.2020	n.ö.	Vorlage 022/2020
GR vom 03.03.2020	n.ö.	Vorlage 022/2020

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 30.05 Dorfgärten II gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
3. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und seine Begründung jeweils vom 20.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird in diesem beschleunigten Verfahren verzichtet.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfes.

## **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

### Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Fellbach-Oeffingen westlich des Ortszentrums zwischen Daimlerstraße, Hofener Straße und Weidachstraße. Es ist mit vier Wohngebäuden aus den 1960er-Jahren bebaut und großzügig durchgrünt. Die erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. Ein durch das Gebiet verlaufender öffentliche Fußweg verbindet die Weidach- und die Daimlerstraße.

In der südlichen, östlichen und nördlichen Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude, im Westen verschiedene gewerbliche Nutzungen.

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst die Flurstücke 289, 290, 292, sowie Teilbereiche der Flurstücke 291, 281 (Daimlerstraße), 3298 (Hofener Straße) und 209 (Weidachstraße).

Maßgebend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes.

### Ziel und Zweck der Planung

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG als Eigentümerin des Grundstücks und der vorhandenen Bebauung plant die städtebauliche Neuordnung ihres Grundstücks mit zukunftsweisendem Wohnungsbau. Hierzu sollen die beiden nördlichen Bestandsgebäude an der Hofener Straße aufgestockt und modernisiert werden. Die beiden rückwärtigen Bestandsgebäude werden zugunsten einer Neubebauung mit gemeinsamer Tiefgarage rückgebaut.

Um eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Lösung zu erhalten, wurde ein wettbewerbliches Verfahren für diese Aufgabe durchgeführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan O-034 „Dorfwiesen“ aus dem Jahr 1969 setzt ein Reines Wohngebiet mit Baugrenzen entsprechend des heutigen Bestands fest. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

### Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2019 - ist für das Plangebiet Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

### Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. 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 13.200 m<sup>2</sup> auf. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die vorgenannten Schutzgüter sind nicht betroffen. 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 erwartenden 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB macht die Verwaltung Gebrauch.

#### Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Siegerentwurf des von der Landes-Bau-Genossenschaft ausgelobten wettbewerblichen Verfahrens und seiner Überarbeitung. Das Gebiet wird entsprechend der vorhandenen und angrenzenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Die zulässige Geschossflächenzahl wird städtebaulich vertretbar auf 1,25 festgesetzt und überschreitet die Obergrenze geringfügig um 0,05. Die getroffenen Höhenfestsetzungen ermöglichen Gebäude mit 4 bis 6 Geschossen, je nach Lage im Gebiet. Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen und den ökologischen Aspekten wie Regenwasserrückhaltung und Kleinklima gerecht zu werden, werden zu begrünende Fachdächer festgesetzt. Für die nachzuweisenden KFZ-Stellplätze ist eine von der Daimlerstraße anfahrbaren ebenfalls zu begrünender Tiefgarage vorgesehen. Über ein Gehrecht wird die heute vorhandene Wegeverbindung von der Weidachstraße zur Daimlerstraße aufrechterhalten. Die grünordnerischen Festsetzungen sorgen für eine hohe Freiraumqualität und stellen sicher, dass mindestens die gleiche Anzahl der heute vorhandenen Bäume nach Realisierung des Vorhabens gegeben ist. Festsetzungen zum Immissionsschutz garantieren trotz gewerblicher Nachbarschaft im Westen und hohem Verkehrsaufkommen gesunde Wohnverhältnisse. Durch Regelungen zum Artenschutz entsprechend dem vorliegenden Gutachten werden die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz gemachten Vorgaben berücksichtigt. Durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers wird ein erforderlicher Kanal gesichert.

#### Örtliche Bauvorschriften

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

#### Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt erfolgen die TöB-Beteiligung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs. In der Folge werden dann die eingegangenen Stellungnahmen aufgearbeitet und in einer Abwägungstabelle zusammengeführt und bewertet. Anschließend wird eine Vorlage zum Satzungsbeschluss in die Gremien eingebracht.

**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: Bebauungsplanentwurf - Planzeichnung mit Textteil und Begründung vom  
19.05.2021
- Anlage 2: Schallt. Untersuchung vom 19.09.2019 mit Überarbeitung vom 18.05.2021
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Februar 2019
- Anlage 4: Spezielle Artenschutzprüfung vom 10.11.2020
- Anlage 5: Luftbildauswertung auf Kampfmittel vom 31.10.2018