

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Lischek, Inga
--------------	---

<b>AZ./Datum:</b>	61/Li/27.08.2021		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	18.11.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	30.11.2021

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 07.02/7 „Innere Bahnhofstraße,, (Bahnhofstraße 13) im Planbereich 07.02 „Innere Bahnhofstraße“, Stadtteil Fellbach  
hier: Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Bezug:**

BA	vom 05.07.2018	n. ö. (Information)	
BA	vom 10.10.2018	n. ö. (Information)	
BA	vom 06.12.2018	n. ö. (Information)	
BA	vom 09.05.2019	n. ö. (Information)	
BA	vom 06.06.2019	n. ö. (Information)	
BA	vom 20.02.2020	n. ö. (Information)	
BVKA	vom 18.06.2021	ö. (Vorlage 077/2020)	Aufstellungsbeschluss
GR	vom 30.06.2021	ö. (Vorlage 077/2020)	Aufstellungsbeschluss

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 07.02/7 „Innere Bahnhofstraße" (Bahnhofstraße 13) im Stadtteil Fellbach und seine Begründung vom 20.08.2021 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs.

## **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

### **Anlass / Ziel der Planung**

Die Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 13 beabsichtigen den Abriss des Bestandsgebäudes und einen Neubau mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Durch das geplante städtebauliche Konzept sind hinsichtlich der Überschreitung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baulinie die Grundzüge der Planung berührt, daher ist die Schaffung neuer planungsrechtlicher Rechtsgrundlagen erforderlich.

### **Plangebiet**

Das Plangebiet mit einer Fläche von 786 m<sup>2</sup> liegt in zentraler Lage des Ortskerns Fellbach auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße und auf der nördlichen Seite der Hauffstraße in unmittelbarer Nähe zur sogenannten ‚Wohncity‘ und dem umgestalteten ehemaligen Wüst-Areal. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 3359/2.

### **Städtebauliches Konzept**

Das Konzept der Architekten Rösslein, Stuttgart aus dem Jahr 2019 sieht auf dem Grundstück ein dreigeschossiges Gebäude plus zurückgesetztem Flachdach vor, das im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen in Form einer Arztpraxis und Gastronomie sowie in den darüber liegenden Geschossen in Summe acht Wohnungen (zwischen ca. 58 m<sup>2</sup> und 133 m<sup>2</sup>) dargestellt hat. Die Planung wurde im Detail mit der Stadt Fellbach und externer Beteiligung beratender Architekten in Form eines Workshops abgestimmt, u. a. um eine möglichst hochwertige Gestaltung zu gewährleisten.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt an der Nordseite des Grundstücks von der Bahnhofstraße aus; Kellerräume und zwölf Stellplätze sind im Untergeschoss geplant. Das Dachgeschoss ist mit einer dreiseitig umlaufenden Dachterrasse versehen. Die Traufhöhe liegt bei ca. 10 m und die Oberkante des Gebäudes bei ca. 13 m. Der Entwurf fügt sich mit seinen Höhen in die Umgebungsbebauung ein. Die Bauflucht zur Hauffstraße hin ist um ca. 5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. In diesem Vorgartenbereich sollten Baumpflanzungen erfolgen, ein Stellplatz für die Arztpraxis entstehen und evtl. eine kleine Außenbewirtschaftung des Gastronomiebetriebes stattfinden. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss wird im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens bzw. zum Bauantrag noch weiter konkretisiert.

### **Neues Planungsrecht § 13a BauGB**

Durch das geplante städtebauliche Konzept sind hinsichtlich der Überschreitung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baulinie die Grundzüge der Planung berührt, daher ist die Schaffung neuer planungsrechtlicher Rechtsgrundlagen erforderlich. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Nr.1 BauGB sind erfüllt. Daher ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und die aufgrund der Planung verbleibenden Eingriffe gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

### **Inhalt Bebauungsplan**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist das Plangebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt, das eine breiter angelegte Nutzungsmischung ermöglicht. Mindestens im Erdgeschoss ist aus Sicht des Plangebers innerhalb der zentralen Lage durch Einzelhandelsnutzungen eine gewerbliche / soziale Nutzung vorzusehen, eine Wohnnutzung wird im Erdgeschoss weitestgehend ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind unter Bezugnahme der im Einzelhandelskonzept von 2019 festgelegten Sortimente eben-

falls zulässig. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die festgesetzten Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ: 0,5; GFZ: 1,6) orientieren sich an der Nachbarbebauung; die Höchstzahlen des Urbanen Gebietes werden hier nicht erreicht. Das Ziel einer Nachverdichtung mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität ist erreicht.

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei maximal 13,2 m und orientiert sich an den vorhandenen Nachbargebäuden. Die Dachform als Flachdach nimmt die Dachformen der neueren Gebäude im Osten (ehemaliges Wüst-Areal, Wohncity) auf, während im Bestand westlich des Plangebietes eine Satteldachbebauung vorherrscht.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Sie spiegelt die im Baublock bestehende Bebauung mit ihrer Körnigkeit und den typischen Grenzabständen wider und fügt sich daher gut in die nähere Umgebung ein.

Die festgesetzte Baulinie im Osten auf der Grundstücksgrenze nimmt die vorhandene vordere Bauflucht in der Bahnhofstraße auf, die festgesetzte Baugrenze im Süden ermöglicht eine Verschiebung des Baukörpers in Richtung Süden zur Hauffstraße hin.

#### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung / Grünordnung

Das Büro faktorgrün, Stuttgart, hat im Auftrag der Stadt Fellbach den derzeitigen Umweltzustand und eine Prognose der Auswirkungen der Planung (Stand 05.08.2021) erarbeitet. Demnach umfasst der Garten des Bestandsgebäudes eine Wiesenfläche mit randlichem Blumenbeet, Terrasse, Bäumen (u. a. Obstbäumen) und Sträuchern sowie eine Gartenhütte (mit Efeu überwachsen). Die unversiegelten Bereiche im Plangebiet sind bereits anthropogen geprägt, der Boden im Plangebiet ist nicht als natürlicher Boden anzusprechen. Ein Bezug zur offenen Landschaft besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung innerhalb der Innenstadtlage nicht.

Baubedingt ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch Störwirkungen (Emissionen in Form von Schall, Luftschadstoffe inklusive Stäube und Erschütterungen) jedoch temporär und ohne erhebliche Auswirkungen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen u.a. die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche, die Pflanzung von Einzelbäumen und die Anlage einer Hecke vor. Die Tiefgarage im Bereich der nicht überbauten Grundstücksfläche wird überdeckt und als Teil des Gartens gärtnerisch gestaltet. Darüber hinaus sind die Umsetzung von Dachbegrünung und die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung vorgesehen. Weitere Vorgaben betreffen die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie ein qualifiziertes Regenwassermanagement sowie Hinweise zu Bauzeitenbeschränkung.

#### Immissionsschutz

Das Büro Heine + Jud, Stuttgart, hat eine schalltechnische Untersuchung, (Stand 29.01.2021) durchgeführt. Im Ergebnis sind bezüglich des Straßenlärms Schallschutzmaßnahmen erforderlich: Schutzbedürftige Räume an der Ostfassade des Gebäudes sowie schutzbedürftige Räume an den weiteren betroffenen Fassaden, die als Schlafräume dienen, müssen mit Festverglasung und ggf. Lüftungsanlagen ausgestattet werden.

An der geplanten Bebauung treten Beurteilungspegel bis 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags um bis zu 6 dB und nachts um 7 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Straßenlärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete (64/54 dB(A)) werden tags um bis zu 2 dB und nachts um 3 dB überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich werden.

### Artenschutz

Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, ist ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Büro faktorgrün, Stand 16.10.2020, erarbeitet worden. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung mit einer Bestandserfassung für Vögel und Fledermäuse wurde hier empfohlen. Im Ergebnis konnten in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weder planungsrelevante Brutvögel noch Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden. Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) sind nicht berührt, da keine direkte Betroffenheit von Lebensstätten vorliegt. Weitere Minimierungs-/ Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind aus Sicht der Gutachter nicht erforderlich.

### Örtliche Bauvorschriften

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

Mit Inkrafttreten des neuen Plans treten die genannten Bebauungspläne an den Stellen außer Kraft, an denen sie vom neuen Bebauungsplan überlagert werden.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Nach dem oben formulierten Beschluss des Gemeinderates werden die Planunterlagen einen Monat im Rathaus zur Ansicht und Abgabe einer Stellungnahme ausgelegt. Parallel dazu gehen die Unterlagen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme.

Ein Vorschlag zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird dem Gemeinderat mit dem Satzungsbeschluss zur Abwägung vorgelegt.

### **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 Plangebietes vom 15.01.2020
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan: Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen vom 20.08.2021
- Anlage 3: Entwurf Begründung vom 20.08.2021
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung vom 29.01.2021
- Anlage 5: Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen vom 06.10.2021
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 22.04.2021
- Anlage 7: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.04.2021