

Beschlussvorlage
Nr. 040/2022

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Lischeck, Inga
--------------	--

AZ./Datum:	Li/21.12.2021/21.01.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	17.02.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	08.03.2022

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 01.01 „Auf der Höhe,, (Schaflandstraße 58) im Planbereich 01.01 „Auf der Höhe“, Stadtteil Fellbach hier: Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bezug:

BA vom 16.09.2010	n.ö.	Vorlage 132/2010
GR vom 28.09.2010	ö.	Vorlage 132/2010
BA vom 17.03.2011	n.ö.	-
BA vom 14.04.2011	n.ö.	-
BA vom 14.07.2011	n.ö.	Vorlage 114/2011
BA vom 28.06.2012	n.ö.	Vorlage 093/2012
GR vom 10.07.2012	ö.	Vorlage 093/2012
BA vom 18.04.2013	n.ö.	Vorlage 054/2013
GR vom 07.05.2012	ö.	Vorlage 054/2013
BA vom 04.07.2013	n.ö.	Vorlage 054/2013/1
BA vom 12.09.2013	n.ö.	mündlicher Bericht
GR vom 24.09.2013	ö.	Vorlage 054/2013/2
BVKA vom 19.03.2020	n.ö.	Vorlage 043/2020

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt,

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 01.01 „Auf der Höhe“ (Schaflandstraße 58) im Planbereich 01.01 „Auf der Höhe“, Stadtteil Fellbach und seine Begründung inklusive Umweltbericht vom 16.11.2021 öffentlich auszulegen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs.

Sachverhalt:

1. Anlass / Ziel der Planung

Der Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“ dient der Ordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der Steuerung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Schaflandstraße 58.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Bahnlinie Stuttgart - Aalen und westlich der Höhenstraße. Im Süden wird es begrenzt von der Schaflandstraße; im Osten, Westen und Norden angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Es umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m²; darin beinhaltet sind in vollem Umfang die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Fellbach: 3904, 3905, 3906, 3907, 3908 und 3909. Die Flurstücke befinden sich zum überwiegenden Teil in privatem Besitz eines Eigentümers; das Flurstück 3906 ist derzeit noch im Eigentum der Stadt Fellbach und an ihn verpachtet. Es soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an den o.g. Privateigentümer übertragen werden.

Das Grundstück wird vorwiegend von Osten durch das übergeordnete Straßennetz der L 1197 (Höhenstraße) und von Westen über das Stuttgarter Gewerbegebiet Sommerrain angebunden. Die Erschließung des vorhandenen gewerblichen Betriebs erfolgt im Süden über die Schaflandstraße; auf dem im Norden des Gebiets angrenzenden Feldweg (Flst. 3806/1) ist ausschließlich landwirtschaftlicher Verkehr zugelassen.

3. Städtebau / Grünzäsur

Städtebauliches Ziel ist es, die z.Z. ungeordneten Bestandseinheiten des gewerblichen Betriebs einer Neuorganisation zuzuführen. Die Flächen sollen in ein funktional zusammenhängendes Gesamtensemble umgestaltet werden. Dazu werden die kleineren Gebäude-/Garagenteile im Süden abgebrochen und neu organisiert, das Hauptgebäude im zentralen Bereich ertüchtigt und zusätzlich im Norden eine Halle für den Abschleppdienst errichtet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der regionalen Grünzäsur Z 1.

4. Planungsrecht

Das Plangebiet war ein Teilbereich des Bebauungsplans 21.01 „Hinter dem Berg und Hund“, welcher im Jahr 2014 als Satzung beschlossen wurde. Im Zuge des damaligen Verfahrens wurde der Bereich des Gewerbebetriebs (geplante Festsetzung als Sondergebiet 2) mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.09.2013 (vgl. Vorlage 054/2013/2) herausgelöst, da die vertraglichen Inhalte zwischen der Stadt Fellbach und dem Eigentümer noch nicht abschließend geklärt waren.

Der Betriebsinhaber beabsichtigt, diesen Standort langfristig beizubehalten. Der ohne gesamtheitliche Baugenehmigung errichtete Betrieb wurde bislang seitens der Stadt Fellbach nur geduldet und genießt aufgrund der bestehenden Dauer (ca. 50 Jahre) mittlerweile Bestandsschutz. Aufgrund der Abweichung von den Zielen der Raumordnung haben die Stadt Fellbach und der Planungsverband Unteres Remstal in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart daher bereits 2012 ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt. Die Regionalversammlung hat am 27.02.2013 der Zielabweichung - in Form einer Festlegung als Sondergebietsfläche „Kfz-Betrieb“ - zugestimmt; zu diesem Zeitpunkt unter der Voraussetzung,

dass der bestehende Abschleppdienst ausgelagert werden soll. Die Suche des Eigentümers nach einem geeigneten Ersatzstandort verlief jedoch ergebnislos, sodass der Gemeinderat der Stadt Fellbach doch einem Weiterbestehen in der Schaflandstraße 58 zugestimmt hat. Die aktuell vorgesehene Planung geht mit Erhalt des Abschleppdienstes und einem zusätzlichen Gebäude und damit auch einer deutlich höheren Grundfläche der baulichen Anlagen über die damals beim Regierungspräsidium beantragte Zielabweichung hinaus. Die Umorganisation der einzelnen Nutzungen sowie eine Vergrößerung der festgesetzten Grundfläche im Gegensatz zum Vorentwurf werden seitens des Plangebers und auch der Region Stuttgart zwar als städtebaulich und raumordnerisch vertretbar eingeschätzt, eine Größen- und Nutzungsbeschränkung ist jedoch erforderlich, damit die Ziele der Raumordnung (Grünzäsur mit Einbindung in die Landschaft) noch eingehalten werden können. Eine abschließende Stellungnahme seitens des Regierungspräsidiums liegt noch nicht vor, gegebenenfalls muss hier nochmal ein Antrag auf Erweiterung der Zielabweichung gestellt werden. Die Stadtverwaltung ist dazu im Gespräch mit den zuständigen Behörden und wird kurzfristig eine Klärung herbeiführen.

5. Ausgewählte Inhalte des Bebauungsplanentwurfs

Nachdem in umfangreichen Abstimmungsgesprächen und Verhandlungen der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Fellbach und dem Eigentümer im Oktober 2021 abgeschlossen werden konnte, soll durch die Schaffung des Bauplanungsrechtes eine Legalisierung am Standort erfolgen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet (im Folgenden SO) mit der Zweckbestimmung „Kraftfahrzeug-Werkstatt, Lackiererei und Abschleppdienst“ festgesetzt. Zulässig ist eine Kraftfahrzeug-Werkstatt einschließlich Auto-Lackiererei mit Farbmischanlage, Lackierbox, Füller- und Trockenbox und eines Abschleppdienstes sowie dem Betrieb dienende Büro- und Sozialräume, Garagen und Stellplätze. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind Wohnungen jeder Art einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine räumliche Konzentration von überbauten Flächen erreicht werden. Die festgesetzte Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (2.600 m²) sowie die Gebäudehöhen (7,5 m) stellen Höchstwerte dar.

5.3 Grünordnungsmaßnahmen

Da sich der Betrieb innerhalb von Außenbereichsflächen und einer regionalen Grünzäsur befindet, bedarf es umfänglicher Grünordnungsmaßnahmen mit einer hohen Qualität, welche auf Grundlage des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan (s. Anlage 4) im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Einhaltung der übergeordneten grünplanerischen Ziele soll die Bodenversiegelung möglichst geringgehalten werden. Die geplanten Freiflächen auf den Flurstücken 3904 und 3909 haben auch Vorrang vor landwirtschaftlichen Nutzungen (im Regionalplan als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft).

5.4 Ergebnisse Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie integrierter Grünordnung:

- Eingriffswirkung

Mit Umsetzung der Planungsabsicht kommt es in dem durch Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen bereits vorbelasteten Geltungsbereich zu einer Netto-Neuversiegelung von ca. 370 m², welche der geplanten Erweiterung der Betriebsstätte geschuldet ist.

- Kompensationsmaßnahmen

Böden sollen nur in einem unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch genommen werden bzw. mit selbigem sollte sehr sparsam umgegangen werden. Daher werden Teilflächen entsiegelt bzw. teilentsiegelt und begrünt (Kompensationsmaßnahme K 1).

- Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- private Grünflächen (PG) mit fünf Teilflächen (im Norden, Süden, Osten und Westen),
- einzelne (punktuelle) und flächige Pflanzgebote (Pfg 1-5) in Form von Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, Grünlandeinsaaten sowie einer Fassadenbegrünung und
- eine flächige Pflanzbindung (Pfb1a und b) in Form einer zum Erhalt vorgesehenen mehrjährigen Sonderkultur, Erhalt einer Teilfläche (südliche Hälfte Flurstück Nr. 3904).

Sie dienen gleichermaßen allen Schutzgütern in ihren wechselseitigen Aufgaben für den Naturhaushalt als Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen (hier V 1, M 1 – M 5); neben ihren primären und besonders herausgearbeiteten Funktionen für die beiden Schutzgüter Arten/Biotop und biologische Vielfalt sowie dem Schutzgut Boden.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der geplante Eingriff wird in Verbindung mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen V 1, M 1 bis M 5 und mit der Kompensationsmaßnahme K 1 vollständig ausgeglichen.

- Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Arten/Biotop und biologische Vielfalt

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand der Ökokontoverordnung 2010. Die Beurteilung der Eingriffswirkungen auf das Teilschutzgut „Tiere“ erfolgt in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage 7), welche zu dem Ergebnis kommt, dass unter Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die Artengruppe der Vögel betreffend keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Ein Erfordernis für CEF-Maßnahmen liegt demnach nicht vor. Eine Betroffenheit weiterer Arten wird ausgeschlossen. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich.

- Boden

Die Beurteilung des Eingriffs und des erforderlichen Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden erfolgte nach der Ökokontoverordnung 2010. Die Neuversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der Entsiegelungsmaßnahmen insgesamt

366 m². Die Kompensationsmaßnahme K 1 kann eingriffsmindernd angerechnet werden.

- Wasser

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser liegt durch das geplante Vorhaben nicht vor. In Verbindung mit dem anlagenbedingten Betrieb müssen Einträge von Gefahrenstoffen in das Grundwasser durch geeignete Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen verhindert werden. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind hier geeignete Auffang- und Entsorgungseinrichtungen für Mineralöle, Schmierstoffe, Lacke und andere synthetische Stoffe, die einen ordnungsgemäßen und genehmigungsfähigen Kfz-Betrieb erst möglich machen.

- Klima / Luft

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft kann durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Die geplanten Maßnahmen und Festsetzungen sorgen für eine angemessene Berücksichtigung der Wirkungsfaktoren insbesondere auf die Sicherung von Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete.

- Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen ist die Planungswirkungen betreffend die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering bzw. als vertretbar einzustufen, zumal bereits große Teile als bestehende, bauliche Kubaturen auf der Vorhabenfläche vorliegen.

- Mensch / Erholung und Wohnumfeld

Das Umfeld wird nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt, da bereits eine Vorbelastung durch Bestandsbauten gegeben ist. Die flankierenden grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Umfeldes bei.

- Kultur und sonstige Sachgüter

Die Projektwirkungen sind im Hinblick auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter als gering zu bewerten. Archäologische Verdachts- oder Prüffälle im Rahmen des Denkmalschutzes liegen lt. Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht vor. Die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in Bezug auf Erdarbeiten sind ungeachtet dessen zu beachten.

5.6 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung (s. Anlage 5) kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich des Verkehrslärms keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Hinsichtlich weiterer Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet sind aus Sicht des Gutachters keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Auch vom Plangebiet erzeugte Geräusche und deren Wirkung auf die Umgebung lägen deutlich unterhalb der zulässigen Werte und stünden der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Werte der TA-Lärm in der aktuellen Fassung an den in der Schalltechnischen Untersuchung bestimmten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

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

6. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Eigentümer des Betriebsgrundstücks und der Stadt Fellbach wurde am 11.10.2021 ein städtebaulicher Vertrag inklusive Regelungen zu Grundstücksübertragungen des Flurstücks 3906 abgeschlossen.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach dem oben formulierten Beschluss des Gemeinderates werden die Planunterlagen einen Monat im Stadtplanungsamt 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: Bebauungsplan (Entwurf) mit Textlichen Festsetzungen vom 17.01.2022
- Anlage 2: Begründung (Entwurf) inkl. Umweltbericht (Entwurf) vom 17.01.2022
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung vom 15.03.2019
- Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.08.2021
- Anlage 5: Geologische Bewertung vom 21.05.2019 und Kampfmitteluntersuchung vom 22.03.2019