

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

AZ./Datum:	61/Hn/17.03.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	28.04.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	10.05.2022

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 22.04/6 „Alte Schule,, im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden hier:

- 1. Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**
- 2. Durchführung im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Bezug:

BA vom 18.01.2018	mündlicher Sachstandsbericht
BA vom 07.06.2018	mündlicher Sachstandsbericht
GR vom 19.06.2018	mündlicher Sachstandsbericht
Vorlage Nr. 044/2018	Aufstellung des Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 „Alte Schule“ (Flurstück 312), Markung Schmiden; Aufhebung des Bebauungsplans S-018 innerhalb des obengenannten Geltungsbereichs.
Vorlage Nr. 011/2019	Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden, (Flurstück 312).
Vorlage Nr. 004/2021	Information zur Durchführung eines investorengestützten Architektenwettbewerbs
BVKA 16.09.2021	Information Termin erneutes Preisgericht
BVKA 14.10.2021	Information Wettbewerbsergebnis

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden mit verändertem Geltungsbereich. Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 01.03.2022 (s. Anlage 1).
2. den oben genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
3. die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf zum oben genannten Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses des Büros Bottega & Ehrhardt, mit lohrberg stadtlandschaftsarchitektur, Stuttgart vom Oktober 2021 (s. Anlage 2) zu erarbeiten und zur Entscheidung einzubringen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Ausgangssituation

Bereits im Juni 2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ für das Flurstück 312 gefasst. Ziel war es, die vorhandene Gemengelage städtebaulich zu regeln. Änderungen der Eigentumsverhältnisse führten zur Vergrößerung des zu überplanenden Bereichs und zum Verkauf der Grundstücke.

Der neue Eigentümer des Grundstücks und der vorhandenen Bebauung plant die städtebauliche Neuordnung seiner Flächen. Es soll ein innerstädtisches Wohnquartier mit Handels- und Gewerbeflächen entstehen. Geplant ist die Aufteilung der Grundstücke in zwei Bauabschnitte. In einem ersten Schritt soll auf dem südlichen Teil ein neuer REWE-Markt mit darüberliegender Wohnnutzung entstehen. Auf dem Grundstück des heutigen REWE-Markts ist Wohnbebauung geplant. Die Parkierung für das Gesamtgebiet soll über eine Tiefgarage erfolgen, lediglich für die Einzelhandelsnutzung ist eine geringe Anzahl an Stellplätzen im Erdgeschoss vorgesehen.

Um eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung zu erhalten, wurde ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt.

Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,1 ha befindet sich im Stadtteil Schmiden, nördlich der Gutenbergstraße, zwischen Friedrichstraße und Württembergstraße.

Es ist mit Gewerbegebäuden und einem REWE-Markt bebaut und durch großzügige Stellplatzanlagen und Hofflächen fast vollständig versiegelt.

In der westlichen und nördlichen Nachbarschaft befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Der Bereich östlich und südlich des Plangebiets ist von zum Teil kleinteiliger Wohnbebauung geprägt.

Die Topografie des Grundstückes steigt in südwestlicher Richtung um ca. 1 m leicht an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 304, 310 und 312.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2021 - ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ und „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Es gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahre 1958. Er regelt die überbaubare Grundstücksfläche, trifft jedoch keine Aussage über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zur Realisierung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ggfls. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ für den südlichen Bereich und eines Allgemeinen Wohngebiets für den nördlichen. Mit der Rechtskraft des neuen Plans tritt der Bebauungsplan Nr. 18, soweit er vom neuen Plan überlagert wird, außer Kraft.

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 11.200 m² auf. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die vorgenannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Dies wurde an Hand einer Umweltvorprüfung nachgewiesen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a sind daher gegeben. 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 erwartende 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.

Wettbewerbsergebnis

In der Jurysitzung am 15.07.2021 wurden zwei Arbeiten mit einem 1.Preis ausgezeichnet und zur Überarbeitung empfohlen. Die abschließende Entscheidung der Jury am 13.10.2021 fiel zu Gunsten der Arbeit des Büros Bottega & Ehrhardt, mit lohrberg stadtdlandschaftsarchitektur, Stuttgart.

Auszug Wettbewerbsbeschreibung Bottega & Ehrhardt:

„Im 1. Bauabschnitt entsteht dabei ein großer Rewe-Markt mit ebenerdigen Stellplätzen sowie attraktiven Flächen für Co-Working und eine Gastronomie, die ein zusammenhängendes, markantes Sockelgeschoss bilden. Auf diesem positionieren sich unterschiedlich hohe Wohnungsbauten an den jeweiligen Ecken und Kanten und lassen ein gesamtheitliches, hybrid genutztes, urbanes Gebäude entstehen, welches als ruhender Pol in das heterogene Umfeld ausstrahlt...“

Im 2. Bauabschnitt entstehen im Blockinneren weitere Wohnungsbauten, die sich um einen ruhigen Quartiersplatz arrondieren, über einen angegliederten Quartiersraum verfügen und eine attraktive Wegebeziehung durch das gesamte Quartier bis zur Gutenbergstraße hin ermöglichen.... Sämtliche Gebäude sind als robuste und langlebige Massivbauten mit einem Klinkermauerwerk konzipiert, die aufgrund ihrer guten Speichermasse hervorragende energetische und akustische Qualitäten besitzen und ein nachhaltiges Materialkonzept darstellen....

....Das neue städtische Quartier ist komplett autofrei konzipiert und wird über die drei möglichen Zuwegungen fußläufig erschlossen und mit der Umgebung vernetzt....

Das neue Wohnquartier wird mit seinen großen, vielfältigen Freiräumen zu einem attraktiven Wohnort in Fellbach Schmiden. Dazu gehören ein zusammenhängender, beispielbarer Shared space, eine dynamische Wegführung, mit Hecken eingefriedete private Gartenanteile, großzügige grüne Dachterrassen und große gemeinschaftliche Platzräume....

.....Für das neue Quartier ist ein effizientes Blockheizkraftwerk angedacht, welches bereits im ersten Bauabschnitt realisiert wird..... Der Einsatz von PV-Modulen auf den begrünten Gebäudedächern ermöglicht es, den Strombedarf der Gebäude zu minimieren. Eine intelligente Speicherung dieser erzeugten Energie über Speicher mit Schwarmstromintelligenz können die Effizienz dabei noch erhöhen. Eine zeitgemäße, intelligente Anlagentechnik zur Grau- und Regenwassernutzung soll für die Betriebswasserversorgung des Quartiers vorgesehen werden, um den Trinkwasserverbrauch und die Abwassermengen relevant zu reduzieren.....

Städtebauliche Verträge

Für das Vorhaben wurden vom Investor und der Stadt ein Planungskostenvertrag abgeschlossen. Er regelt die Übernahme der durch die Planung entstehenden Kosten durch den Investor.

Parallel zum Bebauungsplanentwurf wird der Entwurf eines weiteren städtebaulichen Vertrags erarbeitet. Hier werden detaillierte Aussagen zum Vorhaben, die nicht über das Planungsrecht geregelt werden können, fixiert.

Auch die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über städtebauliche Verträge gesichert.

Gutachten

Im Vorfeld des geplanten Verfahrens wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erarbeitet.

So wurden die **Auswirkungen der Verlagerung des Einzelhandels-unternehmens auf die städtische Gesamtsituation** überprüft. Die Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH vom 15. Oktober 2021 kam zu dem Ergebnis, dass die (geringfügige) Verlagerung des Supermarkts innerhalb des Areals nördlich der Gutenbergstraße zwischen Friedrichstraße und Wirtembergstraße an die Gutenbergstraße bei Beibehaltung der derzeitigen Verkaufsfläche, mit den Vorschlägen zur Nahversorgung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Fellbach vereinbar ist. Ebenso ist das Planvorhaben mit den einzelhandelsbezogenen regionalplanerischen Vorgaben, d.h. mit dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.

Die Ergebnisse der **Schalltechnischen Untersuchung** vom 07. Januar 2021 des Büros Heine und Jud waren bereits Bestandteil der Wettbewerbsauslobung. Sie mussten von den Wettbewerbsteilnehmern beachtet werden und waren ein Bewertungskriterium der Vorprüfung. Dazu gehört z.B. dass die verkehrliche Erschließung des neuen Quartiers nur über die Friedrichstraße erfolgen kann und die Anlieferung des Einkaufsmarktes eingehaust sein muss.

Ebenso wurden bereits frühzeitig in mehreren Schritten durch unterschiedliche Fachbüros die **Belange des Artenschutzes** untersucht. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle vom Dezember 2021 vertiefte die vorliegenden Erkenntnisse und konkretisierte die sich daraus ergebenden Erfordernisse zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Arten Fledermäuse, Haussperlinge und Mauersegler. Hier kommt dem Mauersegler eine besondere Bedeutung zu. Erste Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits Anfang 2021 umgesetzt.

Mit der **UVP-Vorprüfung** des Büros Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle vom Dezember 2021 wurde die Zulässigkeit eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nachgewiesen. Sie kam zu dem Ergebnis, dass durch die städtebauliche Neuordnung die Vorteile gegenüber dem Eingriff in den Naturhaushalt überwiegen.

Weitere Abstimmungen

Mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis als zuständige Behörde wurde der Umgang mit den auf dem Grundstück befindlichen Altlasten und den vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen besprochen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Behörde wurde zu dem auf den Grundstücken befindlichen nach § 2 DSchG eingetragene Kulturdenkmal „Siedlungen der Späthallstatt-/Frühlatènezeit“ gehört.

Nächste Schritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wird von der Verwaltung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet und dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt. Es erfolgt die Abstimmung eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt, der die nicht planungsrechtlich sicherbaren Anforderungen an das Projekt fixieren.

Parallel hierzu wird nach Lösungen zur Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen gesucht.

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. Abgrenzungsplan 01.03.2022
2. Wettbewerbsergebnis 1. Preis Bottega & Ehrhardt,
mit lohrberg stadtdlandschaftsarchitektur