

Beschlussvorlage
Nr. 135/2022

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häussermann, Maïke
--------------	--

AZ./Datum:	Hn/30.05.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	14.07.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2022

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 30.05 "Dorfgärten II" im Planbereich 30.05 Dorfgärten II, Stadtteil Oeffingen hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO

Bezug:

BA 06.12.2018 nö	Information über geplantes Vorhaben (mündlicher Bericht)
BVKA 19.09.2019 nö	Stand der Auslobung (mündlicher Bericht)
BVKA 20.02.2020 nö	Vorlage 022/2020: Sachstand und Wettbewerbsergebnis
GR 03.03.2020 nö	Vorlage 022/2020: Sachstand und Wettbewerbsergebnis
BVKA 10.06.2021 ö	Vorlage 117/2021: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
GR 22.06.2021 ö	Vorlage 117/2021: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
<i>BVKA 14.10.2021 ö</i>	<i>Vorlage 190/2021: Satzungsbeschluss</i>

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Behandlung der während der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit entsprechend des Abwägungsvorschlages der Verwaltung (Anlage 2).

- den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 30.05 „Dorfgärten II“ im Stadtteil Oeffingen in der Fassung vom 26.08.2021 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung (Anlage 1).
Es gilt die Begründung vom 19.05.2021.

Maßgebend ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Erneute Beratung

Der nicht unterschriebene städtebauliche Vertrag mit den Regelungen zu den erforderlichen CEF-Maßnahmen führte zur Absetzung des Satzungsbeschlusses. Zwischenzeitlich wurde der Vertrag vom Investor unterschrieben und die notwendigen Maßnahmen in die Wege geleitet. Der Gemeinderat kann daher über die Satzung beschließen.

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 öffentlicher Fußweg verbindet die Weidach- und die Daimlerstraße.

In der südlich, östlich und nördlich angrenzenden Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude, im Westen verschiedene gewerbliche Nutzungen.

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

Planungserfordernis

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.

Das Ergebnis des Wettbewerbes kann mit bestehendem Bauplanungsrecht nicht umgesetzt werden, daher ist dieses anzupassen.

Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt).

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, Umweltbelange

Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wurde abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist entbehrlich, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Umweltbelange wurden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet. Die erforderliche artenschutzfachliche Untersuchung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht vermieden werden kann. Für den Ausgleich sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) dargestellt.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 12.07.2021 bis 20.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gingen 4 Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Teil mit Unterschriftenliste ein.

Insbesondere wurde die zulässige Höhe der geplanten Gebäude und die damit verbundene Verschattung der Nachbarbebauung kritisiert. Die vorgesehene Anzahl der neuen Wohneinheiten mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf sowie das vorhandene Verkehrskonzept wurden bemängelt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im gleichen Zeitraum statt. Von den insgesamt 21 Trägern gingen 10 Stellungnahmen ein, wovon 4 ohne Anregungen und Bedenken waren.

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Abwägungstabelle (Anlage 2) gegenübergestellt.

Änderungen zu den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans

Auf Grund der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich inhaltliche Ergänzungen im Textteil unter Hinweise zur Geotechnik ergeben. Im zeichnerischen Teil wurde eine vorhandene Richtfunkverbindung nachrichtlich übernommen. In der Begründung gab es keine Änderungen.

Alle diese Änderungen schaffen keine neue Betroffenheiten; somit ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich. Die Änderungen haben klarstellenden Charakter.

Geltendes Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan O-034 Dorfwiesen in den Bereichen außer Kraft, indem er von diesem neuen Bebauungsplan überlagert wird.

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. Bebauungsplan - Planzeichnung mit Textteil vom 26.08.2021 und Begründung vom 19.05.2021
2. Abwägungstabelle mit Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung