

**Beschlussvorlage**
**Nr. 144/2022**

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

<b>AZ./Datum:</b>	61/Li/08.06.2022/08.06.2022		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	14.07.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2022

**Aufstellung des Bebauungsplanes 09.03/3 „Bühlstraße“ (Neue Feuerwehr Fellbach) und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften in den Planbereichen 09.01 „Wiesenäcker“ und 09.03 „Vorderer Bühl“, Stadtteil Fellbach.**

**hier:**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**

**Bezug:**

GR	vom 01.10.2019	ö.	(Beschlussvorlage 105/2019)
VA	vom 18.02.2020	n. ö.	(Informationsvorlage 010/2020)
BVKA	vom 01.10.2019	n. ö.	(Informationsvorlage 010/2020)
GR	vom 26.05.2020	ö.	(Beschlussvorlage 048/2020/1)
GR	vom 22.06.2021	ö.	(Beschlussvorlage 103/2021/3)
GR	vom 20.07.2021	n. ö.	(Beschlussvorlage 151/2021/1)
GR	vom 28.09.2021	n. ö.	(Beschlussvorlage 174/2021)
GR	vom 26.10.2021	ö.	(Beschlussvorlage 194/2021)
VA	vom 12.07.2022	n. ö.	(Beschlussvorlage 137/2022)
BVKA	vom 14.07.2022	n. ö.	(Beschlussvorlage 137/2022)
GR	vom 26.07.2022	n. ö.	(Beschlussvorlage 137/2022)

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes 09.03/3 „Bühlstraße“ (Neue Feuerwehr Fellbach) und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften in den Planbereichen 09.01 „Wiesenäcker“ und 09.03 „Vorderer Bühl“, Stadtteil Fellbach.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 03.06.2022.

2. die Verwaltung zu beauftragen, den Vorentwurf zum oben genannten Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften zu erarbeiten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

## **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Fellbach und wird im Westen durch die Bühlstraße und im Norden von einer einem Gewerbegebiet zugeordneten Ausgleichsfläche begrenzt, im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Nordosten entsteht derzeit eine Wohnbebauung. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.400 m<sup>2</sup>. Die folgenden städtischen Flurstücke in Teilen 889 (Ausgleichsfläche), in Teilen 955 (Weg), vollumfänglich 958/1, 959/1, 961/1, 963, 964, 966, 967, 968 und in Teilen 1010 sowie die privaten Flurstücke vollumfänglich 960/1, 962 und 965 liegen innerhalb des Plangebiets. Die derzeit in Privateigentum befindlichen Flächen müssen seitens der Stadt noch erworben werden.

Das Plangebiet überlagert im Nordwesten zu einem geringen Teil den rechtskräftigen Bebauungsplan 09.01 „Wiesenäcker“, in dem für diesen Bereich eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Diese Fläche stellt derzeit eine Ausgleichsfläche „2a Aufwertung von Gewerbebrache zu Baum- und Strauchwiese“ für den Bebauungsplan 28.03/1 „Weidach I“ dar.

### **2. Regionalplan**

Für das Plangebiet erfolgt im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 keine Festlegung. Ziele der Raumordnung stehen der Bebauungsplanung somit nicht entgegen.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2021 - ist das Gebiet im Bestand als „Planung Wohnbaufläche“ und im nördlichen Teil als „Planung Grünanlage“ dargestellt.

### **4. Ziel und Zweck der Planung**

In der Sitzung vom 01.10.2019 hat der Gemeinderat einstimmig die Verlagerung der Feuerwehr Fellbach vom Standort Wiesenstraße 1 in einen Neubau an der Bühlstraße beschlossen. Für diesen Beschluss war die Abwägung zwischen den beiden Standorten - unter anderem auf Grundlage von Machbarkeitsstudien - vorausgegangen.

Weitere vorgesehene Nutzungen im Zuge eines Neubaus sind u. a. eine Betriebswohnung, eine Atemschutz-Übungsstrecke, Schulungsräume, die notwendigen Fahrzeugboxen sowie Räumlichkeiten für die Kriminalprävention der Außenstelle des Referats Prävention des Polizeipräsidiums Aalen.

## 5. Realisierungswettbewerb und Wettbewerbsergebnis

Am 02.06.2022 fand das Preisgericht zum Realisierungswettbewerb „Neubau Feuerwehr Fellbach“ statt, aus dem als erster Preisträger das Reutlinger Büro Zeeb Digel Architekten gemeinsam mit dem Landschaftsplanungsbüro Brenner, ebenfalls Reutlingen, und als zweiter Preisträger VON M GmbH aus Stuttgart mit studio grüngrau Landschaftsarchitektur aus Düsseldorf hervorgegangen sind (vgl. Vorlage 137/2022).

## 6. Städtebauliche Ziele

Die folgenden allgemeinen städtebaulichen Ziele waren in die Wettbewerbsauslobung eingegangen und wurden auch in den o.g. ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträgen berücksichtigt:

- Die Einbindung in die Topografie (das Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 7 m an) und das Einfügen in die Bestandsnutzungen (Schule westlich der Bühlstraße, Gewerbegebiet mit Wohnanteilen im Norden, Landschaftsraum im Osten und Süden).
- Die verkehrliche Erschließung muss mit einer getrennten Einfahrt und einer Ausfahrt von der Bühlstraße aus erfolgen.
- Gesamtbedarf Stellplätze:
  - Feuerwehr: 80 Stellplätze (60 Alarmierungsfall + 20 Besucher)
  - Kriminalprävention: 12 Stellplätze (davon 8 Stellplätze in der Tiefgarage für die Dienstkraftfahrzeuge der Kriminalprävention)
- GRZ inkl. Stellplätze maximal 0,8
- Die sich nördlich an das Grundstück anschließende Wohnnutzung muss vor den verursachten Schallemissionen (insbesondere die Befahrung der oberirdischen Stellplätze) geschützt werden, indem die Anordnung weitestgehend südlich des Gebäudes erfolgt.
- Das Vorhaben soll sich mit Bildung eines grünen Ortsrands (mit möglichst breiten Pflanzstreifen und großkronigen Bäumen) harmonisch in die Umgebung einfügen.
- Möglichst Erhalt des Laub- und Obstbaumbestandes im Norden des Gebiets. Bei Entfall muss die dem Bebauungsplan Weidach I zugeordnete Ausgleichsfläche durch entsprechende Maßnahmen ersetzt werden.
- Es wurden seitens der Stadt Ausgleichsflächen im Nordosten (Retentionsfläche) und im Süden vorgeschlagen. Darüber hinaus wurden extensive Dachbegrünungen mit mind. 10 cm Substratschicht und Fassadenbegrünungen, Versickerungs- und Verdunstungsflächen und eine möglichst große Anzahl an insbesondere großkronigen Bäumen gefordert. Der genaue Bedarf und die konkreten Maßnahmen werden im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen.
- PV-Anlagen gem. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung auf Nicht-Wohngebäuden
- Konzept zum Regenwassermanagement
- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden

## 7. Aufstellung Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da sich die Fläche derzeit nach § 35 BauGB im Außenbereich befindet. Das Verfahren wird mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung für eine Feuer-

wehrrnutzung wird im Parallelverfahren zu dem aufzustellenden Bebauungsplan hinsichtlich einer Ausweisung als Sonderbaufläche vorgenommen. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses umgesetzt.

## 8. Weiteres Vorgehen

Im Zuge der Phase der Standortuntersuchung und der Machbarkeitsstudie wurden bereits einige für einen Bebauungsplan erforderliche Gutachten (u.a. Artenschutz, Baumstandorte, Bodengutachten, Kampfmittel, schalltechnische Untersuchung, Verkehr) vorab beauftragt und als Grundlage für eine erste Einschätzung an diesem Standort genutzt. Diese Gutachten müssen nun teilweise konkretisiert werden. Außerdem haben die ersten Abstimmungen mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis stattgefunden. Insbesondere der anstehende notwendige Umweltbericht und die spezielle Artenschutzuntersuchung werden aufgrund der Lage innerhalb des Außenbereichs einige Zeit in Anspruch nehmen. Besonderes Augenmerk wird wie bei anderen derartigen Vorhaben auf das Schutzgut Boden zu richten sein.

## 9. Nächste Verfahrensschritte Bebauungsplan

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wird erarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Träger öffentlicher Belange wird auf Grundlage dieses Beschlusses durchgeführt.

### 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

Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**

Anlage 1: Abgrenzungsplan des Plangebietes vom 03.06.2022